

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Ruimtelijke onderbouwing functie-uitbreiding naar kantoor van het pand Oudeweg 1b, Reeuwijk



Bestaand pand vanaf Raadhuisweg, Reeuwijk- Brug.

IDN NL.IMRO.1901.14Oudeweg1-AB80

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	28 februari 2014	2e concept
Ontwerp	29 april 2014	2 ^e versie
Vastgesteld	13 augustus 2014	2 ^e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplannen	4
1.4	Goede ruimtelijke onderbouwing	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	5
2.1.2	AMvB Ruimte (2012)	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.2.1	Visie op Zuid-Holland	6
2.2.2	Verordening Ruimte	7
2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.3.1	Structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020'	8
2.4	Conclusie	9
3.	Planbeschrijving	10
3.1	Bestaande situatie plangebied en omgeving	10
3.2	Nieuwe situatie	10
3.3	Verkeer en parkeren	12
4.	Omgevingsaspecten	13
4.1	Milieu	13
4.1.1	M.E.R.	13
4.1.2	Milieuozonering	13
4.1.3	Geluid	14
4.1.4	Bodem	14
4.1.5	Luchtkwaliteit	15
4.1.6	Externe veiligheid	15
4.2	Waterparagraaf	17
4.3	Archeologie	19
4.4	Landschap	20
4.5	Natuurwaarden/ Flora- en fauna	21
5.	Beoordeling project	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Beoordeling verzoek aan gemeentelijk beleid	23
5.3	Toetsing provinciale beleidsregels	23
5.4	Conclusie	23
6.	Uitvoerbaarheid	24
6.1	Economische uitvoerbaarheid	24
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Burgemeester en wethouders van Reeuwijk hebben op 22 februari 2008 bouwvergunning verleend voor het oprichten van een bedrijfsruimte en het gebruik van het voormalige voorhuis als bedrijfswoning op het perceel Oudeweg 1 in Reeuwijk, nadat de gemeenteraad op 4 februari 2008 vrijstelling had verleend op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze procedure was noodzakelijk om vestiging van het bedrijf van de heer N. van Eijk in bloemsierkunst, antiek, woon- en tuindecoratie aan de Oudeweg 1b mogelijk te maken. Door omstandigheden zijn de activiteiten in de bloemsierkunst, woon- en tuindecoratie in het pand (in de voormalige veestal) beëindigd, zodat wordt gezocht naar een nieuwe geschikte en passende oplossing. Hierbij wordt naast de bestaande detailhandelsfunctie een kantoorfunctie voorgestaan. Deze functie is niet in overeenstemming meer de eerder verleende vrijstelling en is in strijd met het nog steeds geldende bestemmingsplan 'Reeuwijkse Hout', waarin de gronden zijn bestemd voor 'Recreatieve doeleinden, kantoor'. Voor het mogelijk maken van deze functie-uitbreiding is overeenkomstig de principe-uitspraak van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk d.d. 18 maart 2014 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning wegens handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De planontwikkeling kan vervolgens worden meegenomen in de eerstkomende integrale herziening van het bestemmingsplan "Reeuwijkse Hout".

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie ligt noordelijk van Reeuwijk-Brug in de directe nabijheid van het Recreatiegebied Reeuwijkse Hout. Het plangebied wordt in westelijke richting begrensd door de Breevaart. Ten zuiden van de Oudeweg ligt de uitbreidingslocatie Oude Tol van de kern Reeuwijk-Brug. Ten oosten van het plangebied is op nummer 1c en 1d een jachtbouwbedrijf en sportschool gevestigd. In onderstaande plattegrond (figuur 1) is het plangebied gearceerd aangeduid.



Figuur 1: plattegrond (plangebied gearceerd aangeduid).

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Provincie	Uitspraak ABRvS
Bestemmingsplan "Reeuwijkse Hout 1991"	26 augustus 1991	7 januari 1992	-

In het bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse bestemd voor "Recreatieve doeleinden, kantoor". Deze gronden zijn bestemd voor kantoor- en utiliteitsruimten ten dienste aan de bestemming recreatieve doeleinden met daarbij horende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuin, parkeerplaatsen en water.

Het omzetten naar een algemene kantoorbestemming is hiermee in strijd. In het bestemmingsplan zijn voorts geen vrijstellings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om deze planontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek voor een functie-uitbreiding naar kantoor moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt gebruikt als onderlegger om onderhavige planontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Hierin wordt aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op de omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bouwplan relevante rijks-, provinciaal 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 milieu, watertoets, archeologie en flora- en fauna. Hoofdstuk 5 gaat in op de beoordeling van het verzoek om hieraan medewerking te verlenen. In hoofdstuk 6 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.



Luchtfoto plangebied (oude situatie).

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.

2.1.2 AMvB Ruimte (2012)

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (afgekort Wro) op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de Nota Ruimte, alsmede uit de PKB, Ruimte voor de Rivier, PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR). Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Conclusie

Het planinitiatief is niet strijdig met het rijksbeleid en de AMvB. De rijksbelangen worden niet geschaad.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie op Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, opgesteld. Deze is in de plaats gekomen van de bestaande streekplannen. In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Provinciale Staten hebben de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte op 2 juli 2010 vastgesteld.

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 de grens van de bebouwingsmogelijkheden 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. Het plangebied ligt buiten 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 ruimtelijke beleid tot 2020. Op de functiekaart van de Structuurvisie is het plangebied aan de Oudeweg aangeduid als 'Recreatiegebied' (figuur 2).

Terwijl de functiekaart stuurt op 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale regionale schaal. Op de kwaliteitskaart is dat voor het plangebied Oudeweg 1b 'Recreatielandschap'.

Vorbereiding nieuwe provinciale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit

Momenteel werkt de provincie aan een nieuwe visie, omdat sprake is van veranderende economische en demografische omstandigheden. Deze ontwikkelingen werken structureel door op onder meer de kantoren- en woningmarkt. In dat kader heeft overleg plaatsgevonden met gemeenten om te spreken over de oplossingen voor deze ruimtelijke vraagstukken. De ontwerpvisie heeft vanaf 8 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De visie zal naar verwachting op 9 juli 2014 door Provinciale Staten worden vastgesteld. De nieuwe Structuurvisie heeft voor deze planontwikkeling geen gevolgen.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Zuid-Holland, omdat sprake van een herbestemming van een bestaand pand, waarbij wordt voldaan aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik.



Figuur 2: uitsnede functiekaart (plangebied gearceerd aangeduid).

2.2.2 Verordening Ruimte

Op grond van artikel 3, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren nieuwvestiging van stedelijke functies uit te sluiten. In afwijking hiervan kunnen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontour de volgende ontwikkelingen mogelijk maken (artikel 3, lid 2 sub c van de Verordening):

Vrijkomende agrarische bebouwing

Niet-agrarische functies in vrijkomende (agrarische) bebouwing, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- i de nieuwe functie brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- ii de nieuwe functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- iii de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing (uitgezonderd in kassen);
- iv indien sprake is van een zorgfunctie is gehele of gedeeltelijke herbouw en beperkte uitbreiding van de bebouwing binnen het voormalige bouwperceel toegestaan én
- iv bedrijfsfuncties worden beperkt tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3 als de activiteit voor wat betreft aard en schaal is gelijk te stellen aan categorie 2.

Voor kantorenlocaties geldt voorts de regeling in artikel 7 waarin is bepaald dat kantoren niet mogelijk worden gemaakt buiten de op kaart 5 aangewezen gebieden. Uitzonderingen hierop zijn onder andere kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlakte van maximaal 1.000 m² per vestiging. Daarnaast is in artikel 7, lid 3 een afwijkmogelijkheid opgenomen om nieuwe kantoren mogelijk te maken voor zover het gaat om het herbestemmen van onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden voor kantoren. Een kantoor valt overigens onder categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zodat deze functie op grond van provinciaal beleid inpasbaar is.

In artikel 2, lid 3 van de provinciale Verordening Ruimte is bepaald dat bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bebouwingscontouren of binnen maar aansluitend aan de bebouwingscontouren, een beeldkwaliteitsparagraaf dienen te bevatten wanneer sprake is van een nieuwe ontwikkeling waarvan ruimtelijke effecten zijn te verwachten in het buitengebied of met uitstraling naar het buitengebied. De toelichting van het ruimtelijk plan dient hierover een verantwoording, vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, te vervatten. Deze paragraaf voorziet hierin.

Beeldkwaliteit

In de Kwaliteitsatlas Groene Hart maakt het plangebied onderdeel uit van het veengebied. Het is van groot belang om de kernkwaliteiten van het Groene Hart (landschappelijke diversiteit, openheid, rust en stilte, veenweidekarakter) te beschermen en te ontwikkelen, en 'verrommeling' tegen te gaan. De Kwaliteitsatlas Groene Hart biedt daarvoor houvast en inspiratie.

In de door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland vastgestelde 'Voorloper Groene Hart' (december 2008) zijn bouwstenen opgenomen voor de provinciale Structuurvisie. Net als de structuurvisie is het beleid in de Voorloper gericht op de periode tot 2020.

In onderhavige situatie is in 2008 sprake geweest van een nieuwe ontwikkeling voor de percelen Oudeweg 1 en 3. Voor de uitvoering van de plannen werd toen een deel van de beplanting op het terrein (aan de oostelijke en zuidelijke kant) ter plaatse van de te bouwen loods en ter hoogte van de nieuwe inrit gerood. De omringende waterlopen bleven ongewijzigd. In de volgende afbeelding (figuur 3) is de inrichtingsschets van de toentertijd aangevraagde planontwikkeling voor de locatie Oudeweg 1b te Reeuwijk-Brug weergegeven. De functie-uitbreiding van het pand heeft geen nadelige consequenties voor de ruimtelijke- en beeldkwaliteit, omdat er geen uitwendige bouwkundige aanpassingen plaatsvinden. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot de in deze ruimtelijke onderbouwing gevraagde functie-uitbreiding naar kantoor.



Figuur 3: inrichtingsschets locatie Oudeweg 1, Reeuwijk-Brug (2008)

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling voorziet in een functie-uitbreiding van een bestaand gebouw buiten de bebouwingscontour. De bruto oppervlakte van de nieuwe functie bedraagt circa 480 m². Het omzetten van de functies naar kantoor voldoet aan de provinciale criteria, omdat deze functie onder milieucategorie 1 valt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit worden niet aangetast, omdat alleen sprake is van een functie-uitbreiding van een bestaand gebouw. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot de in deze ruimtelijke onderbouwing gevraagde functie-uitbreiding.

2.3 Gemeentelijk beleid

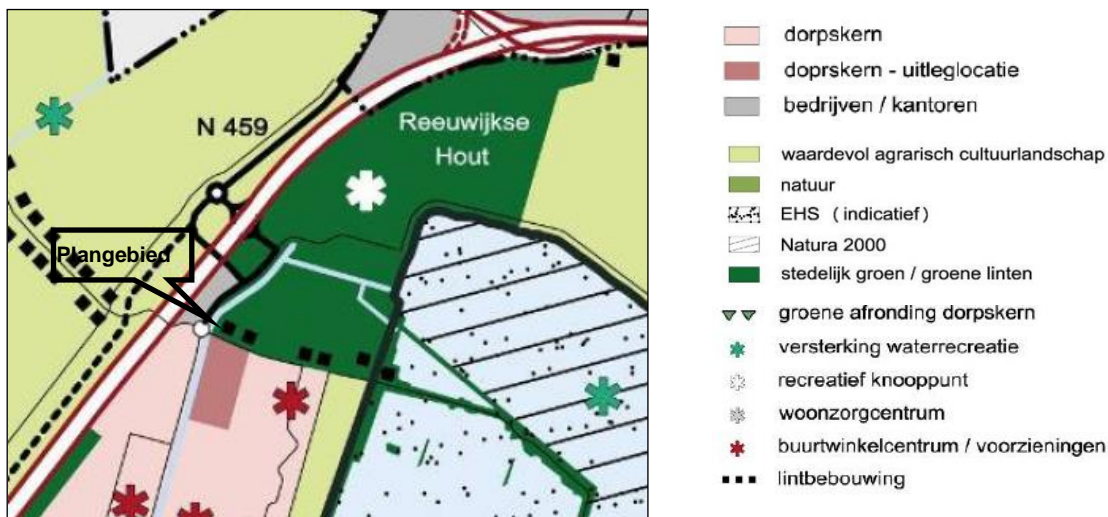
2.3.1 Structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020'

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. Het plangebied is bestemd voor 'stedelijk groen/ groene linten' met de aanduiding lintbebouwing. In figuur 4 is een uitsnede van de ruimtelijke structuurvisie opgenomen.



Figuur 4: Uitsnede ruimtelijke structuurvisie.

Conclusie

In de Structuurvisie is de toekomstige ontwikkeling van Reeuwijk aangegeven. Het plan doet uitspraken over verandering van dorpen en het landelijke gebied als gevolg van een veelheid van ontwikkelingen en het daaruit voortvloeiende ruimtebeslag. Het is een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen van de gemeente. De gevraagde functie-uitbreiding is inpasbaar in de bestaande lintbebouwing.

2.4 Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid, omdat de mogelijkheden worden benut om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te verbeteren. Ten behoeve hiervan heeft het rijk aan de provincies gevraagd om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied. Dit provinciale kader moet vastleggen welke randvoorwaarden den provincie hanteert inzake:

- de mogelijkheden voor hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing;
- de mogelijkheden om bestaande onbruikbare of niet-waardevolle bebouwing te saneren met behulp van nieuwbouw van woningen (ruimte-voor-ruimte) en;
- de mogelijkheden voor nieuwbouw gekoppeld aan een substantiële kwaliteitsverbetering van het veenweidegebied, water, landschap en/of recreatie.

Met deze planontwikkeling zijn verder geen rijksbelangen gemoeid.

In de provinciale Structuurvisie is het gebied buiten de bebouwingscontour gelegen. Voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals is vastgelegd in de Verordening Ruimte. Mitsdien is de gevraagde functie-uitbreiding in overeenstemming met het provinciale belang.

De planontwikkeling past eveneens binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, omdat hergebruik van een passende functie aan de rand van de kern Reeuwijk-Brug mogelijk wordt gemaakt.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de aanvraag omgevingsvergunning voor een functie-uitbreiding naar kantoor in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving

De planlocatie ligt noordelijk van Reeuwijk-Brug in de directe nabijheid van het Recreatiegebied Reeuwijkse Hout, dat bestaat uit een half open landschap van afwisselend gras- en ruigtepercelen, bospercelen en waterpartijen. Op korte afstand van het plangebied ligt de langs de A12 gelegen kantorenlocatie De Reeuwijkse Poort. Ten zuiden van het plangebied ligt het gebied Oude Tol. Dit gebied is de uitbreidingslocatie voor de kern Reeuwijk-Brug.

Op het perceel Oudeweg 1 zelf staat op de kop van de kavel een boerderijwoning met een keramiekwinkel. In het verlengde hiervan staat een (voormalig agrarisch) gebouw dat tot voor kort in gebruik was als bloemsierkunst, woon- en tuindecoratie. Op het oostelijk gelegen binnenterrein kunnen bezoekers parkeren. Voorts staat hier een schaduwhal.

Plangebied vanaf Oudeweg.



De ingang via een brug vanaf Oudeweg.



Het parkeerterrein met hierachter de jachtwerf en sportschool op nummers 1c en 1d.



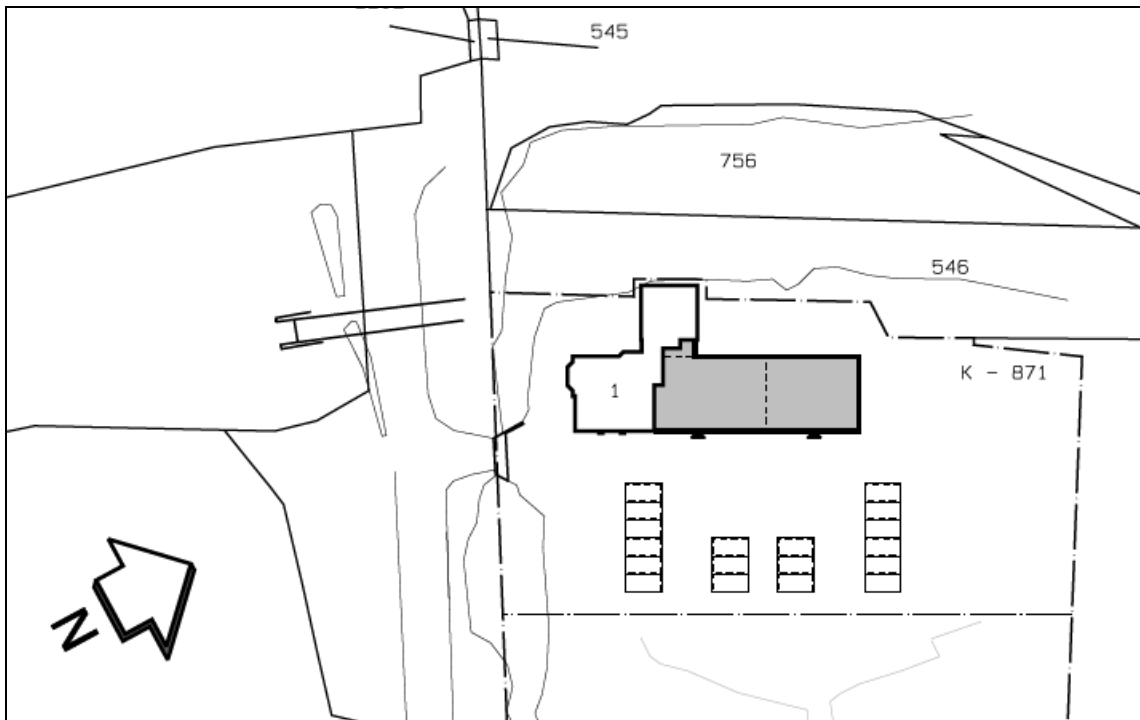
De begane grond van de te wijzigen functie.

3.2 Nieuwe situatie

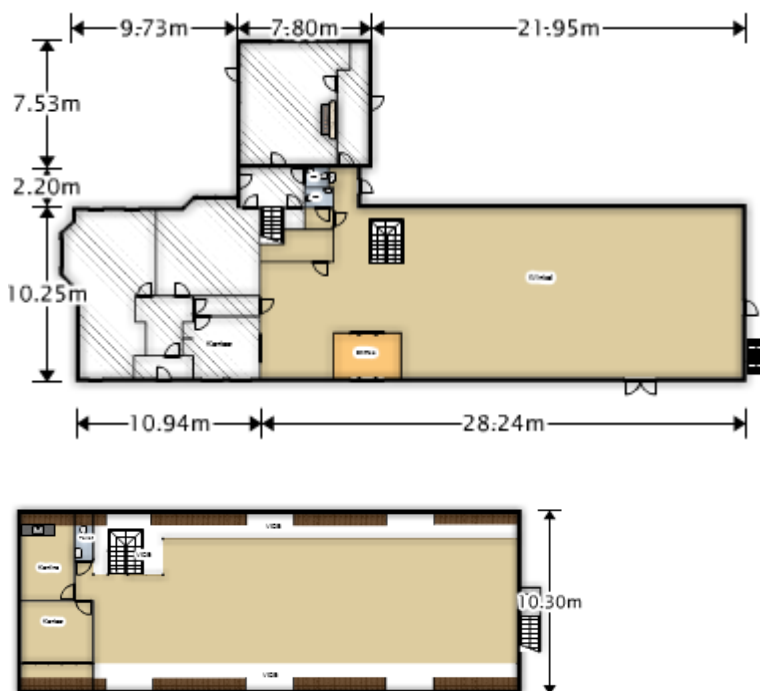
De functie van de bestaande bloemsierkunst, woon- en tuindecoratie op de begane grond (280 m²) en eerste verdieping (200 m²) wordt gewijzigd in een kantoor. Een kandidaat heeft zich inmiddels gemeld om in de vrijgekomen ruimte een kantoor te vestigen. De locatie is bij uitstek geschikt voor deze functie vanwege de uitstekende bereikbaarheid nabij de op- en afrit van de A12. Vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt de functie aan de rand van Reeuwijk-Brug als passend beschouwd, temeer daar deze functies geen beperkingen met zich meebrengt voor nabijgelegen functies.

Uitwendig zullen er geen bouwkundige veranderingen plaatsvinden. Het parkeren blijft gehandhaafd op het huidige parkeerterrein naast het gebouw met dien verstande dat de

schaduwhal zal worden verwijderd ten gunste van aanleg van extra parkeerplaatsen. Een situatieschets bestaand en nieuw is opgenomen in figuur 5 en 6.



Figuur 5: Bestaande situatie.



Figuur 6: de aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op en functie-uitbreiding naar de in bruine kleur aangegeven ruimten. Het bovenste figuur heeft betrekking op de begane grond (280 m²). het onderste figuur op de verdieping (200 m²).

3.3 Verkeer en parkeren

De percelen Oudeweg 1 (woning), 1a (plateelwinkel), 1b (bestaand gebouw), 1c (Jachtwerf) en 1d (sportschool) zijn ontsloten op de openbare weg, die bereikbaar is via een brug over de watergang vanaf de Oudeweg. Via de zuidwestelijk gelegen rotonde is het centrum van Reeuwijk-Brug en rijksweg A12 uitstekend bereikbaar. Daarnaast is het pand gelegen nabij de N11 (Bodegraven - Alphen aan den Rijn – Leiden). De busverbindingen zijn gelegen op loopafstand. De Oudeweg is een buurtontsluitingsweg. Daarnaast heeft deze weg een recreatieve functie voor met name het fietsverkeer en wandelaars richting de Reeuwijkse Plassen.

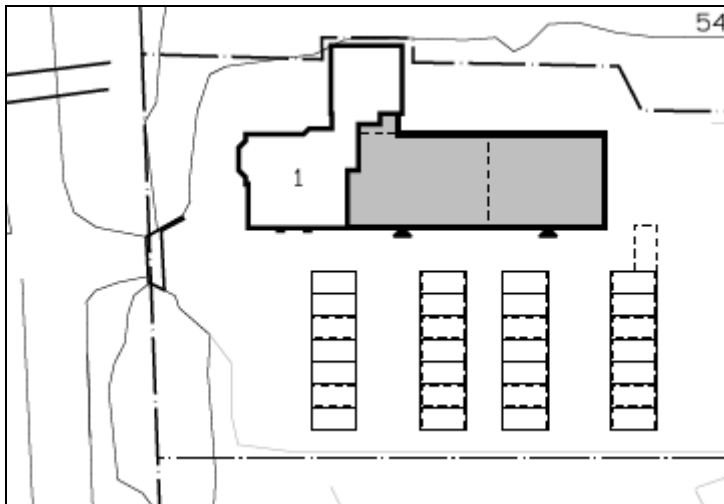
Parkeren

Voor de gevraagde functie-uitbreiding naar kantoor worden de parkeernormen aangehouden uit de gemeentelijke randvoorwaarden. Deze komen overeen met de ASVV 2012 van de CROW. Uitgangspunt bij de berekening is weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom. De parkeernorm is opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeernormen.

Funcities	norm	Totaal
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,8 per 100 m ² bvo (max.)	480 m ² x 2,8 = 14 pp

Op het huidige buitenterrein zijn 18 parkeerplaatsen aangelegd. Na sloop van de schaduwhal kunnen hier nog eens 10 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd, zodat volledig kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte op eigen terrein voor een kantoor. Het parkeerterrein is weergegeven in figuur 7.



Figuur 7: Parkeerterrein in nieuwe situatie.

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. Onderdeel hiervan is de waterparagraaf. Voorts wordt ingegaan op archeologiebeleid en de Flora- en faunawet. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van deze planontwikkeling.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn 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 deze ruimtelijke onderbouwning.

Algemeen

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

Plan/besluit

Dit planinitiatief voorziet alleen in een functie-uitbreiding van het bestaande pand Oudeweg 1b naar kantoor. Het bruto-vloeroppervlak bedraagt circa 450 m². Tot voor kort was deze vrijgekomen ruimte in gebruik als bloemsierkunst, woon- en tuindecoratie. Gesteld kan worden dat sprake is van een zeer geringe functie-uitbreiding. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen aantonen heeft dit planinitiatief 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. In het kader van deze toetsing zijn alle Europese criteria bij deze beoordeling meegenomen.

Conclusie

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

4.1.2 Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. 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.

Het plangebied ligt langs doorgaande infrastructuur aan de rand van Reeuwijk-Brug. Sprake is van een gebied met functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd.

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

Een kantoor valt onder milieucategorie 1. In de directe nabijheid hiervan zijn, behoudens de bestaande woning aan Oudeweg 1, geen woningen van derden gelegen. De functie-uitbreiding geeft daarom geen beperkingen vanuit milieuzonering, zodat er vanuit de Wet milieubeheer hiertegen geen bezwaren zijn.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de aanwezige c.q. nieuwe milieugevoelige activiteiten.

4.1.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Een kantoor valt niet onder de noemer geluidsgevoelige gebouwen, zodat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is voor wat betreft wegverkeerslawaaï ten gevolge van de wegen aan Oudeweg, Raadhuisweg en de verderop gelegen rijksweg A12. Voorts kunnen de te vestigen bedrijven voldoen aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen algemene geluidvoorschriften.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

4.1.4 Bodem

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.

Eerder is bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied, voordat bouwvergunning in 2008 werd verleend (actualisatie bodemonderzoek 2007 van Grontmij). Aan de in dat rapport genoemde maatregelen is voldaan, zodat er vanuit het aspect bodem geen knelpunten voor de realisering van de nieuwe planontwikkeling zijn, temeer daar bij realisatie van de gevraagde functie-uitbreiding niet in de bodem wordt geroerd of grond wordt afgegraven. Hiervan uitgaande is nader bodemonderzoek niet nodig.

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

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteiten in 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). Gelijkzeitig is de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

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.

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 NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). 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.

Conclusie

De functie-uitbreiding valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

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.

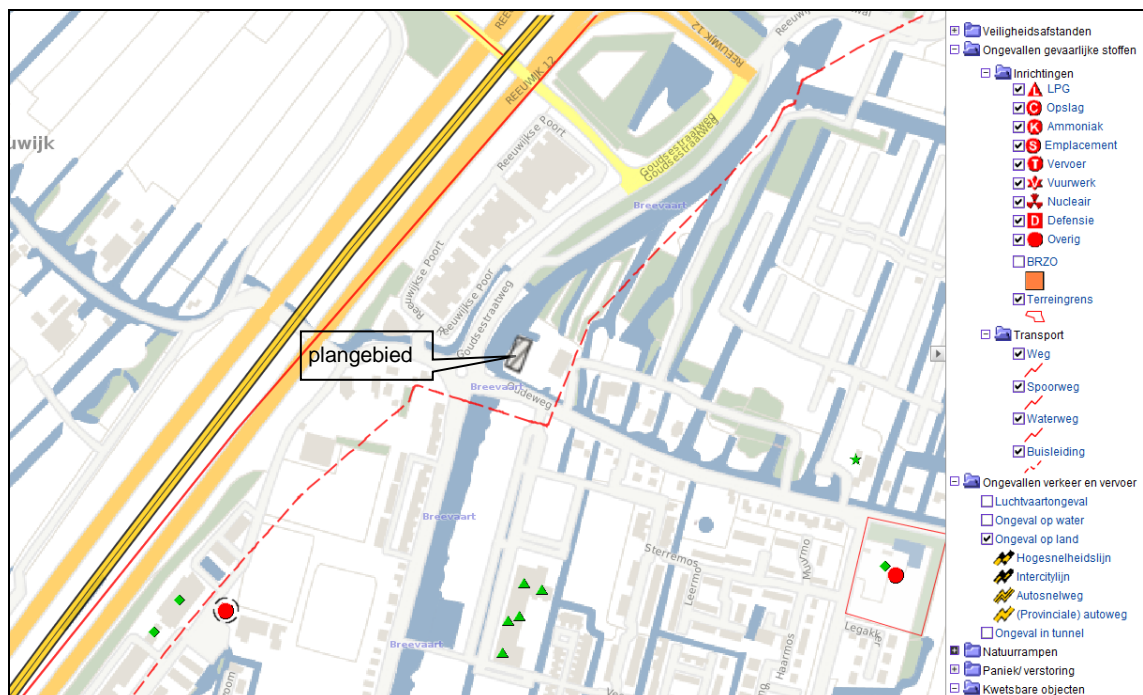
Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. De bouwplantoets aan het onderdeel externe veiligheid vindt plaats voor het plangebied, omdat hier een kantoor is geprojecteerd.

Inventarisatie

Voor Externe Veiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

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. Uit de provinciale risicokaart (zie figuur 8) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied Rijksweg A12 en een gasleiding ligt. Hierover wordt het volgende opgemerkt.

Volgens de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (rijksoverheid) worden geen beperkingen gesteld aan het ruimtegebruik voor gebieden, die buiten een zone van 200 meter liggen van een autosnelweg (transportroute of tracé). Het onderhavige plangebied ligt op circa 200 meter van de A12, zodat er geen beperkingen zijn voor de realisering van de planontwikkeling. In de directe omgeving van het plangebied liggen verder geen routes voor gevaarlijke stoffen. Zuidelijk en oostelijk van het plangebied ligt een gastransportleiding (hoge druk). Uit de informatie van de Gasunie is eerder gebleken dat een zone van 4 meter uit het hart van de leiding vrij moeten blijven van bebouwing. Aangezien de leiding op meer dan 50 meter van de bebouwing ligt, zijn er geen knelpunten.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

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. Geconcludeerd kan worden dat de norm voor het PR bij realisatie van dit plan niet wordt overschreden en derhalve geen beperkingen oplegt. Evenmin vormt het GR een belemmering voor deze planontwikkeling.

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.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. 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 bouwmogelijkheden 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.

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het volledige Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is raadpleegbaar op de website van het hoogheemraadschap.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website van het hoogheemraadschap.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen een en ander voortvloeiend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Situatie plangebied

Het plangebied aan de Oudeweg 1b in Reeuwijk-Brug is volledig verhard (bebouwing met verhard parkeerterrein). In de nieuwe situatie wordt uitsluitend de functie gewijzigd. De aanwezige bedrijfsbebouwing wordt niet vergroot. Datzelfde geldt voor het bestaande verharde parkeerterrein. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15% water te worden gecompenseerd, wanneer meer verhard oppervlak wordt aangelegd. Per saldo blijft het verhard oppervlak in de nieuwe situatie gelijk, zodat geen watercompensatie nodig is. De bestaande bebouwing is aangesloten op de gemeentelijke riolering overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de gevraagde functie-uitbreiding.

4.3 Archeologie

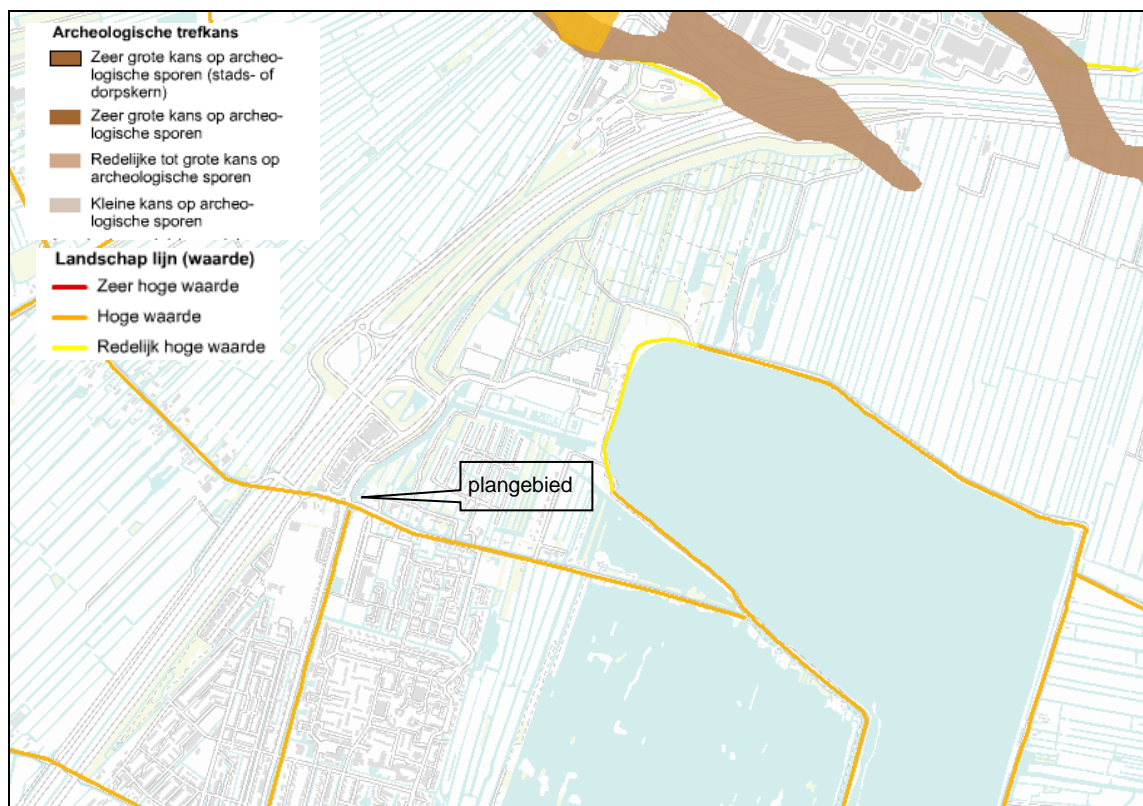
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen 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 de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) is het plangebied aan de Oudeweg 1b niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien (figuur 9) dat er in dit gebied een lage trefkans op archeologische sporen is.

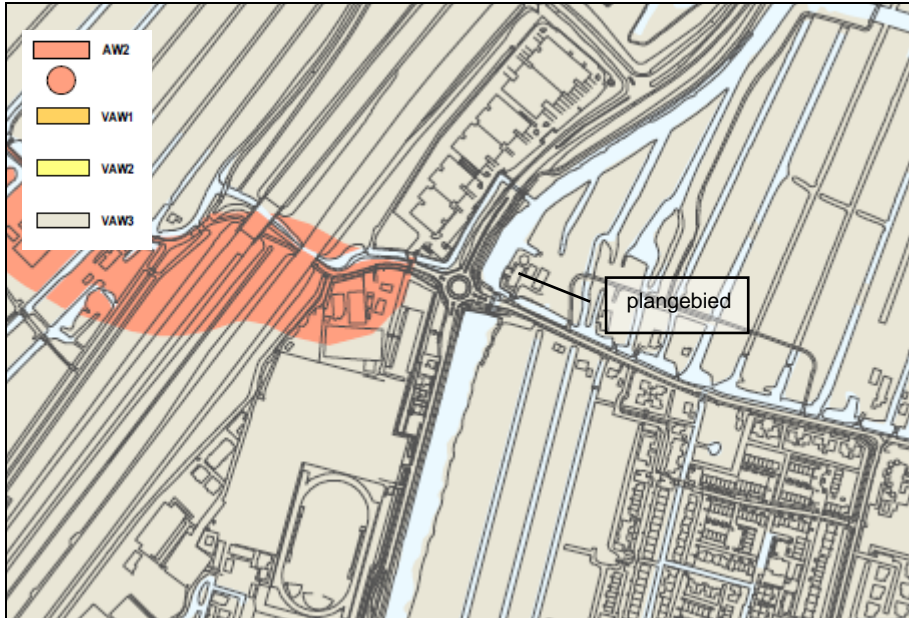


Figuur 9: waardenkaart archeologie CHS.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" opgesteld. Dit rapport met bijbehorende vier kaartbijlagen heeft de gemeenteraad op

4 juli 2012 vastgesteld en dient als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen. Naast deze documenten staan bepalingen aangaande archeologie in de Kadernota Erfgoed welke eveneens op 4 juli 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is het plangebied aangeduid als "medebestemming Archeologische Waarden AW 3" (figuur 10). Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 25.000 m².



Figuur 10: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012.

De planontwikkeling is getoetst aan het gemeentelijke archeologiebeleid. Sprake is van een functie-uitbreiding van een bestaand pand. Bij realisatie hiervan wordt niet in de bodem geroerd. Evenmin wordt grond afgegraven. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet nodig geacht, omdat er niet in de grond wordt geroerd. Vanuit archeologisch perspectief zijn er geen bezwaren tegen de genoemde ontwikkeling.

Wanneer onverhoopt tijdens het bouwrijp maken toch archeologische sporen worden gevonden, dan zullen verdere bodemingrepen onder archeologische begeleiding plaatsvinden, nadat dit is gemeld aan het bevoegd gezag.

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 Landschap

Het plangebied is gelegen in het nationale landschap Het Groene Hart. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek van de provincie Zuid-Holland (2007) zijn deze gebieden getypeerd als veenontginningsgebied met hoge landschappelijke waarden. Het landschap van de veenontginningen is in beginsel gevormd in de Middeleeuwen toen de Hollandse en Utrechtse 'wildernissen' systematisch werden ontgonnen. Waar het veen vanaf de 16^{de} eeuw op grote schaal werd weg gegraven tot onder de waterspiegel ontstonden veenplassen, zoals de Reeuwijkse Plassen.

Rond Oud-Reeuwijk en Reeuwijk-Dorp is de mate van aantasting en versterking groter, vooral als gevolg van de A12. De landschappelijke waarde in relatie tot de nederzetting en het landschap wordt als hoog gewaardeerd.

Het 'waterstadium' in de ontwikkeling van het landschap, als gevolg van de vervening, is met de Reeuwijkse Plassen hoog gewaardeerd. Met name door het bewaard blijven van de oorspronkelijke poldergrenzen is een zeer karakteristiek geheel van watervlaktes, omzoomd door begroeide kades ontstaan. De landschappelijke waarden van de plassen zelf zijn – met uitzondering van de Plas Broekvelden – als hoog gewaardeerd. Kenmerken zijn de intact

gebleven structuur en de redelijk gave bebouwing. De functie-uitbreiding heeft geen nadelige consequenties voor het landschap, omdat er geen uitwendige veranderingen plaatsvinden.

Conclusie

De landschappelijke waarden worden niet aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan onderhavige functie-uitbreiding.

4.5 Natuurwaarden/ 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 Broekvelden/ Vettenbroek, bestaande uit plassen en graslandpolders, is aangewezen als Speciale BeschermingsZone (SBZ) in het kader van de Vogelrichtlijn. Dit aangewezen Natura 2000-gebied ligt op circa 850 meter van het plangebied. Gelet op de natuurwetgeving dient in beginsel een Habitattoets te worden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de versturende effecten op de SBZ-Broekvelden/ Vettenbroek zoals veranderde geluidsbelasting, lucht-, water- en bodemverontreiniging en verstoring door mensen en licht tijdens de aanleg. In dit geval is er alleen sprake is van een functie-uitbreiding van een gebouw zonder dat hieraan uitwendige bouwactiviteiten plaatsvinden, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan deze 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.

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Het gebied grenst niet direct aan een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. De planlocatie zelf ligt op de grens van de bebouwde kom van Reeuwijk-Brug. Sprake is alleen van een functie-uitbreiding in een bestaand gebouw. Eerder is in 2007 een natuurtoets uitgevoerd, voordat bouwvergunning werd verleend voor de gevraagde functie-uitbreiding van de percelen Oudeweg 1 en 3. Voor dit project is toen een natuurtoets uitgevoerd (Natuurtoets Oudeweg 1, Reeuwijk-Brug, Grontmij 2007). Bij uitvoering van dat project is toen rekening gehouden met de in het rapport genoemde maatregelen.

Op basis hiervan kan na een bezichtiging worden vastgesteld dat ter plaatse geen waardevolle flora en fauna worden verstoord. Gelet op deze omstandigheid kan worden gesteld dat geen beschermwaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden op de ontwikkelingslocatie aanwezig zijn, zodat een nieuwe natuurtoets achterwege is gelaten in het kader van de Flora- en Faunawet.

Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Deze zorgplicht zal worden nagekomen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

5. Beoordeling project

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande hoofdstukken ingegaan op de overwegingen om aan het verzoek planologische medewerking te verlenen. De aanvraag omgevingsvergunning wegens handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening om een functie-uitbreiding naar kantoor planologisch mogelijk te maken wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en de provinciale toetsingscriteria. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het starten van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2 Boordeling verzoek aan gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het verzoek is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan "Reeuwijkse Hout", omdat een kantoor niet is toegestaan binnen de bestemming 'Recreatieve doeleinden, kantoor'. De functie-uitbreiding wordt vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar geacht, omdat de voorgestelde aanpassing ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied. Daarbij komt dat feitelijk al een kantoorbestemming is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Om hieraan medewerking te verlenen is een procedure als bedoeld in artikel 3.10 e.v. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk.

De planontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vanuit planologische overwegingen zijn er derhalve geen overwegende bezwaren om medewerking te verlenen aan de gevraagde functie-uitbreiding.

Milieu, water, archeologie en natuur

In hoofdstuk 4 zijn de milieuaspecten, water, de aanwezige archeologische waarden en natuurwaarden onderzocht. Hieruit kan worden afgeleid dat er vanuit deze beleidsvelden geen beperkingen zijn tegen de gevraagde functie-uitbreiding.

5.3 Toetsing provinciale beleidsregels

De gevraagde planontwikkeling is gelegen in buiten de bebouwingscontour van de Verordening Ruimte. Niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing zijn op grond van artikel 3, lid 2, sub c en artikel 7, leden 2 en 3 van de Verordening Ruimte mogelijk wanneer wordt voldaan aan de hierin gestelde voorwaarden (zie hiervoor hoofdstuk 2.2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing). De gevraagde functie-uitbreiding voldoet aan deze voorwaarden, temeer daar de functie in de bestaande bebouwing (kantoor) valt onder milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven functie-uitbreiding voldoet derhalve aan de provinciale belangen.

5.4 Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning voor een functie-uitbreiding van de Oudeweg 1b in Reeuwijk-Brug naar kantoor heeft betrekking op een particulier initiatief. Het verzoek voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, zoals deze zijn vastgelegd in de structuurvisie. Ook is de gevraagde planontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de Ruimtelijke Verordening. Voorts zijn er vanuit oogpunt van milieu, water, archeologie en natuur geen bezwaren om medewerking aan dit verzoek te onthouden. Aan het verzoek kan mitsdien planologische medewerking worden verleend door middel van uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze planontwikkeling zal worden meegenomen in de eerstvolgende integrale herziening van het bestemmingsplan 'Reeuwijkse Hout'.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro. Dit houdt in dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Wel is tussen initiatiefnemer en gemeente een planschadeovereenkomst aangegaan teneinde de planschaderisico's voor de gemeente af te dekken. Initiatiefnemer realiseert de functie-uitbreiding geheel voor eigen risico en op eigen kosten. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbesluit heeft van 5 juni 2014 tot en met 16 juli 2014 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ingediend.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het ontwerpbesluit is door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Voorts is het ontwerpbesluit aan het Hoogheemraadschap van Rijnland (in het kader van de verplichte Watertoets) toegezonden met de mogelijkheid hierop te reageren gedurende de termijn van tervisielegging.