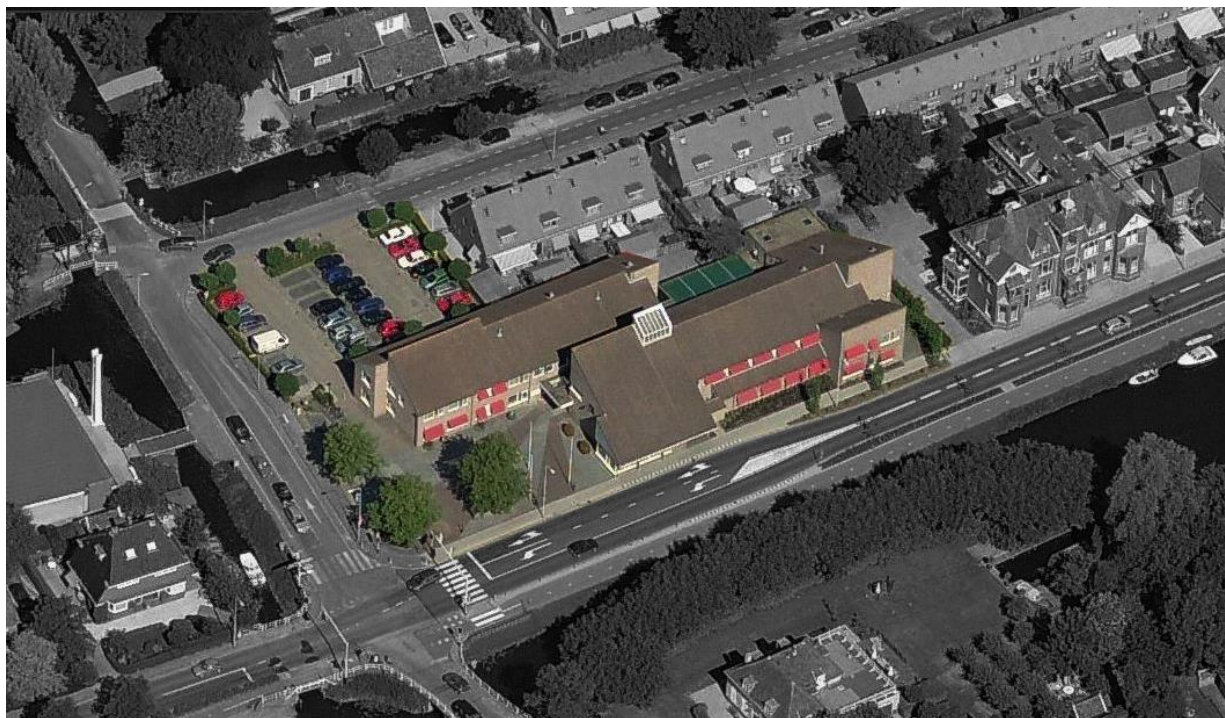


14014  
'Project afwijkingsaanvraag'  
Nabij Herbergier en Thomashuis  
te Reeuwijk.  
i.o.v. Woningbouwvereniging Reeuwijk  
d.d. 13-05-2014  
Wijz. d.d. 26-05-2014  
Wijz. d.d. 05-06-2014

## Ruimtelijke onderbouwing



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>2</b>
1.1	AANLEIDING	2
1.2	DOEL	2
1.3	INITIATIEFNEMER	2
1.4	LIGGING PLANGEBIED	3
1.5	LEESWIJZER	3
<b>2</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>4</b>
2.1	RIJKSBELEID	4
2.1.1	<i>Ladder van duurzame verstedelijking</i>	4
2.1.2	<i>Trede 1; Bepalen regionale vraag naar ruimte</i>	4
2.1.3	<i>Trede 2; Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied</i>	4
2.1.3	<i>Conclusie Rijksbeleid</i>	4
2.2	PROVINCIAAL BELEID	5
2.2.1	<i>Provinciale Visie op Zuid-Holland<sup>1</sup></i>	5
2.2.2	<i>Verordening Ruimte<sup>1</sup></i>	5
2.2.3	<i>Conclusie Provinciaal beleid</i>	5
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	6
2.3.1	<i>Structuurvisie Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020</i>	6
2.3.2	<i>Bestemmingsplan</i>	6
2.3.4	<i>Conclusie Gemeentelijk beleid</i>	7
<b>3</b>	<b>RUIMTELIJKE ONDERBOUWING</b>	<b>8</b>
3.1	PLANBESCHRIJVING	8
3.1.1	<i>Bestaande toestand</i>	8
3.1.2	<i>Nieuwe toestand</i>	8
3.2	PARKEREN	9
3.2.1	<i>Eis koopovereenkomst</i>	9
3.2.2	<i>Conclusie eis koopovereenkomst</i>	10
3.3	ARCHEOLOGIE	10
3.4	FLORA EN FAUNA	11
3.4.1	<i>Flora en faunawet</i>	11
3.4.2	<i>Conclusie</i>	12
3.5	BODEM/ASBEST	12
3.6	LUCHTKWALITEIT	13
3.7	GELUID	13
3.8	WATERHUISHOUDING	13
3.9	DUURZAAMHEID	14
3.10	EXTERNE VEILIGHEID	14
3.11	OVERIGE REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN	15
3.11.1	<i>Kabels en leidingen</i>	15
3.11.2	<i>Memo verkoop</i>	15
3.11.3	<i>Privaatrecht</i>	15
<b>5</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>17</b>
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	17
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID (INSPRAAK)	17

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Reeuwijk is ontstaan als middeleeuwse veenontginning, en werd in 1248 voor het eerst genoemd. Relatief laat, want andere kernen in het gebied waren al eerder ontstaan. Het gebied maakte vanaf de 18e eeuw een periode van bloei door toen het laagveen werd opgebaggerd en gedroogd, om als turf te worden gebruikt in de industrie van Gouda. Zo ontstonden de Reeuwijkse Plassen. In 1855 werd de gemeente Middelburg toegevoegd, in 1857 Oukoop, en in 1870 de gemeenten Sluipwijk en Stein. Toen kreeg Reeuwijk ook een nieuw wapen. Per 1 januari 1989 werd de jonge gemeente Driebruggen (gesticht in 1964) opgeheven en werden de kernen Waarder en Driebruggen bij Reeuwijk gevoegd. Het gemeentewapen is na deze gemeentelijke herindeling (opnieuw) aangepast. Op 1 januari 2011 is de gemeente Reeuwijk met de gemeente Bodegraven samengevoegd. Met deze fusie is het gemeentekantoor van de gemeente Reeuwijk aan de Raadhuisweg 3 overbodig geworden.

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft de gebouwen met ondergrond en een beperkte hoeveelheid bijbehorend erf/land gekocht met het doel er een bijzonder woon/zorgproject te realiseren. Dit bijzondere project bestaat uit een zgn. Herbergier. Dit is een kleinschalig woon-zorgconcept van de franchiseorganisatie De Drie Notenboomen. Een Herbergier is korthedshalve een kleinschalig woonzorghuis voor mensen met geheugenproblemen. Het woonzorghuis bestaat uit 16 kamers met een gezamenlijke woonkamer/keuken en een woongedeelte voor de zorgondernemer. Dit bijzondere project bestaat uit een zgn. Thomashuis. Dit is een kleinschalig woon-zorgconcept van de franchiseorganisatie De Drie Notenboomen. Een Thomashuis is korthedshalve een kleinschalige woonvorm voor acht volwassenen met een verstandelijke beperking. Het huis wordt geleid door twee 'zorgondernemers': een echtpaar of samenwonend stel die er ook wonen en de bewoners begeleiden en verzorgen.

## 1.2 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het aantonen dat er sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling. In deze onderbouwing wordt uiteengezet hoe het project zich verhoudt t.o.v. de omgeving en waarom dit project gewenst is op de voorgestelde locatie. Uiteindelijk vormt dit een juridisch planologisch kader om op deze locatie de aanleg van een tuin voor een Herbergier en Thomashuis mogelijk te maken. De aanvraag wordt ingediend als een 'project afwijkingaanvraag'.

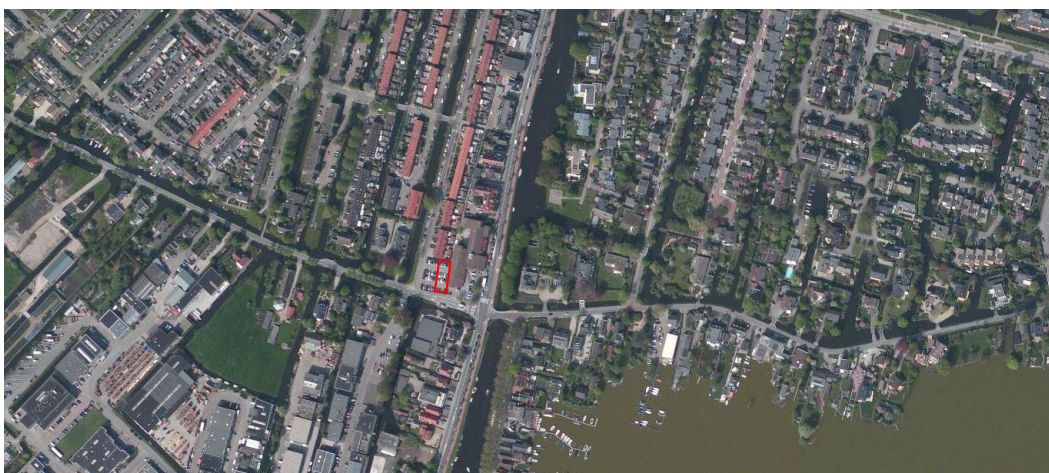
## 1.3 Initiatiefnemer

Naam en voorletters : Woningbouwvereniging Reeuwijk  
Kwaliteit: : Woningcorporatie  
Contactpersoon : Jos Koene  
Adres : Koningin Wilheminahof 6, 2811SZ Reeuwijk  
Telefoonnummer : 0182-394593  
E-mail : info@wbvreeuwijk.nl

## 1.4 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, op een perceel aan de Raadhuisweg en de Nieuwdorperweg. Aan de andere kant van de Raadhuisweg bevindt zich de watergang genaamd Breevaart.

Het perceel is kadastraal bekend als; Gemeente Reeuwijk, sectie B, perceel 4859. Op figuur 1 is de ligging van het plangebied met rode belijning weergegeven.



Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied met omgeving (bron Bing Maps).



Figuur 1.2: Luchtfoto plangebied met omgeving (bron Bing Maps).

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader verwoord. Hierin wordt het voor deze ruimtelijke onderbouwing relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 3 worden ruimtelijke aspecten uiteengezet en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Hierin worden ook de omgevingsaspecten, waaronder milieu, geluid, bodem en water benoemd. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de uitvoerbaarheid.

## **2 Beleidskader**

### **2.1 Rijksbeleid**

Gelet op de omvang en aard van het project kan worden gesteld dat het Rijksbeleid niet relevant is om te toetsen. Wel dient aandacht te worden gegeven aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'.

#### **2.1.1 Ladder van duurzame verstedelijking**

Teneinde zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, acht het kabinet het van belang dat provincies en gemeenten de benutting van ruimte motiveren in alle categorieën ruimtelijke besluiten. Daartoe is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. Op grond van dit artikel dienen overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen te motiveren aan de hand van een drietal opeenvolgende stappen. Dit wordt de 'ladder van duurzame verstedelijking' genoemd.

#### **2.1.2 Trede 1; Bepalen regionale vraag naar ruimte**

De fenomenen Thomashuis en Herbergier zijn vernieuwende zorgformules van De Drie Notenboomen. Deze organisatie is in 2003 opgericht, uit onvrede met het toenmalige aanbod van zorg voor mensen met een verstandelijke beperking. Uit het verleden is gebleken dat binnen de regio waar een Thomashuis en/of Herbergier zich vestigt veel vraag is voor het zorgconcept. Men kan dus zeggen dat voor beide zorgconcepten regionale behoefte is.

#### **2.1.3 Trede 2; Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied**

Bij trede 1 is bepaald dat er regionale behoefte is voor de beoogde functie. Deze functie kan binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen worden op de projectlocatie. Hierdoor ontstaat een 'match' tussen vraag en aanbod en wordt volledig voldaan aan het opvangen van de vraag binnen het stedelijk gebied. Trede 3 is niet van toepassing omdat er al voldaan is bij trede 2.

#### **2.1.3 Conclusie Rijksbeleid**

Bij dit project is er een match opgetreden tussen vraag en aanbod en daarmee voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief is niet strijdig met geldend Rijksbeleid.



## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Provinciale Visie op Zuid-Holland<sup>1</sup>

In verband met de Wet ruimtelijke ordening hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010 voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid Holland, vastgesteld. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat 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.



Figuur 2.1: Uitsnede functiekaart.

Het projectgebied ligt binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010. Zuid-Holland wil dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden.

### 2.2.2 Verordening Ruimte<sup>1</sup>

Op grond van artikel 2, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren nieuwe vestiging van stedelijke functies uit te sluiten. Uitgangspunt is dat nieuwe woonbebouwing binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden. De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

### 2.2.3 Conclusie Provinciaal beleid

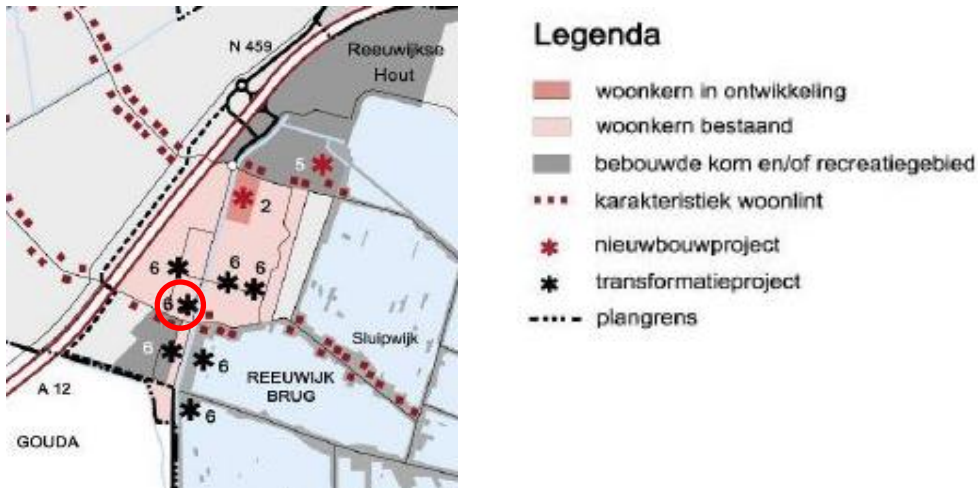
Op grond van het voorafgaande kan worden vastgesteld dat herontwikkeling van de locatie past binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Zuid-Holland.

<sup>1</sup> <http://www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl>

## 2.3 Gemeentelijk beleid

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

In de structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020' is de visie op het gemeentelijk ruimtelijk beleid tot 2020 beschreven, met een doorkijk naar 2030. Hierin is aangegeven hoe de gemeente omgaat met de thema's platteland, kernen en woonwijken, voorzieningen, ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid, economie en duurzaamheid. De structuurvisie biedt een basis voor meer concreet ruimtelijk beleid, zoals bestemmingsplannen en vormt een actueel toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven.



Figuur 2.2: Uitsnede plankaart "vitale dorpskernen en woonwijken".

Binnen deze structuurvisie wordt het plangebied niet specifiek benoemd. Wel is het voormalige gemeentekantoor in hoofdstuk 5; "vitale dorpskernen en woonwijken" met een asterisk aangemerkt als transformatieproject.

### 2.3.2 Bestemmingsplan

Het onderhavige project is gelegen in het vigerende bestemmingsplan, 'Reeuwijk-brug' van de gemeente Reeuwijk, en goedgekeurd op 10 april 2010.



Figuur 2.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan.

Op het perceel rust de bestemming: 'Verkeer – verblijfsgebied'(V-VB). (Zie figuur 2.3)

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft het wijzigen van de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' naar bestemming 'Tuin'. Deze bestemmingswijziging is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Dit betreft een oppervlak van 155m<sup>2</sup> gelegen op perceel 4859 sectie B.(aangegeven in rood op figuur 2.4)

De gronden die ter plaatse bestemd zijn voor "Maatschappelijke doeleinden" beslaan een oppervlakte van 2400m<sup>2</sup> waarvan 1275 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak. Deze gronden zijn bij de gemeente bekend onder perceel nummer 3838 sectie B. De 155 m<sup>2</sup> gelegen op perceel 4859 sectie B is aangekocht en gaat doormiddel deze ruimtelijke onderbouwing behoren tot perceel nummer 3838 sectie B, wat de totale grootte brengt op 2555 m<sup>2</sup>



**Figuur 2.4: Uitsnede grondaankoop**

#### **2.3.4 Conclusie Gemeentelijk beleid**

Op grond van het voorafgaande kan worden vastgesteld dat herontwikkeling van de locatie past binnen het beleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.



### 3 Ruimtelijke onderbouwing

#### 3.1 Planbeschrijving

##### 3.1.1 Bestaande toestand

Naast het plangebied bevindt zich op dit moment een leegstaand gebouw dat voorheen dienst deed als Raadhuis. Het plangebied omvat momenteel 12 parkeerplaatsen, deze maken onderdeel uit van 32 openbare parkeerplaatsen.



Figuur 3.1: Bestaand plangebied ten westen van het gebouw

Tussen het plangebied en het voormalige raadshuis loopt een brandgang die de ontsluiting verzorgt voor een aantal woningen.

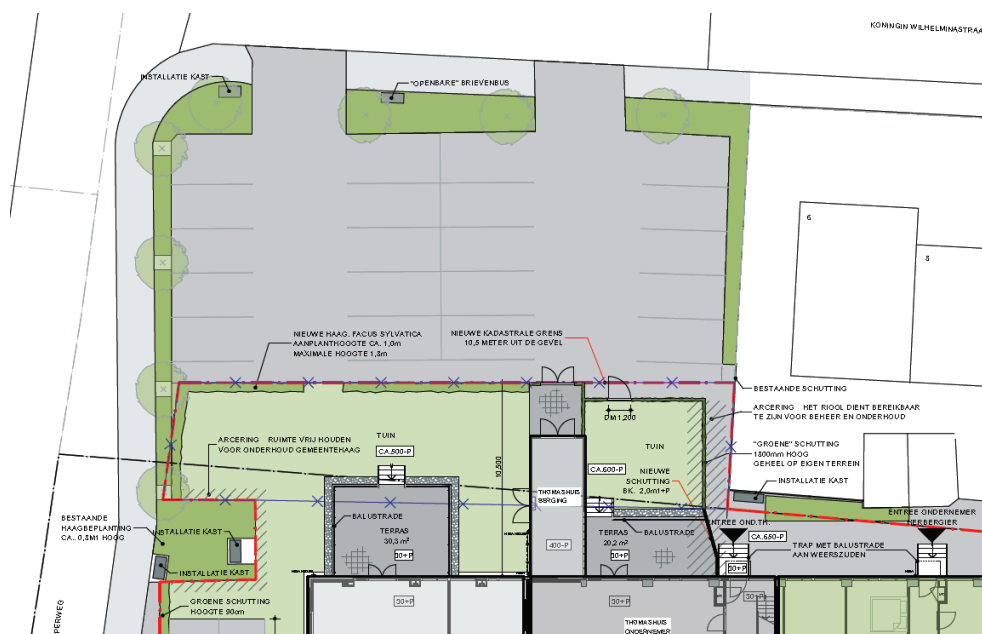


Figuur 3.2: Bestaand plangebied ten westen van het gebouw.

##### 3.1.2 Nieuwe toestand

Het voormalige raadshuis wordt herontwikkeld tot een Herbergier en Thomashuis. Op figuur 3.3 zijn de verschillende entrees en locaties van tuinen aangegeven. De ontwikkeling omvat een onderheid en niet onderheid terras voor het Thomashuis met een hoogte van ca. 500mm. Het terras wordt omsloten met een balustrade. Op het plangebied komt een berging te staan die bij het Thomashuis gaat behoren. De brandgang wordt

verlegd naar de noordkant van het plangebied. Het geheel wordt omsloten door een haag, "groene" schutting en houten schutting met een hoogte zoals aangegeven op terreintekening.



Figuur 3.3: Terreintekening nieuwe situatie

## 3.2 Parkeren

### 3.2.1 Eis koopovereenkomst

In de koopovereenkomst is in artikel 17 over parkeren vermeld:

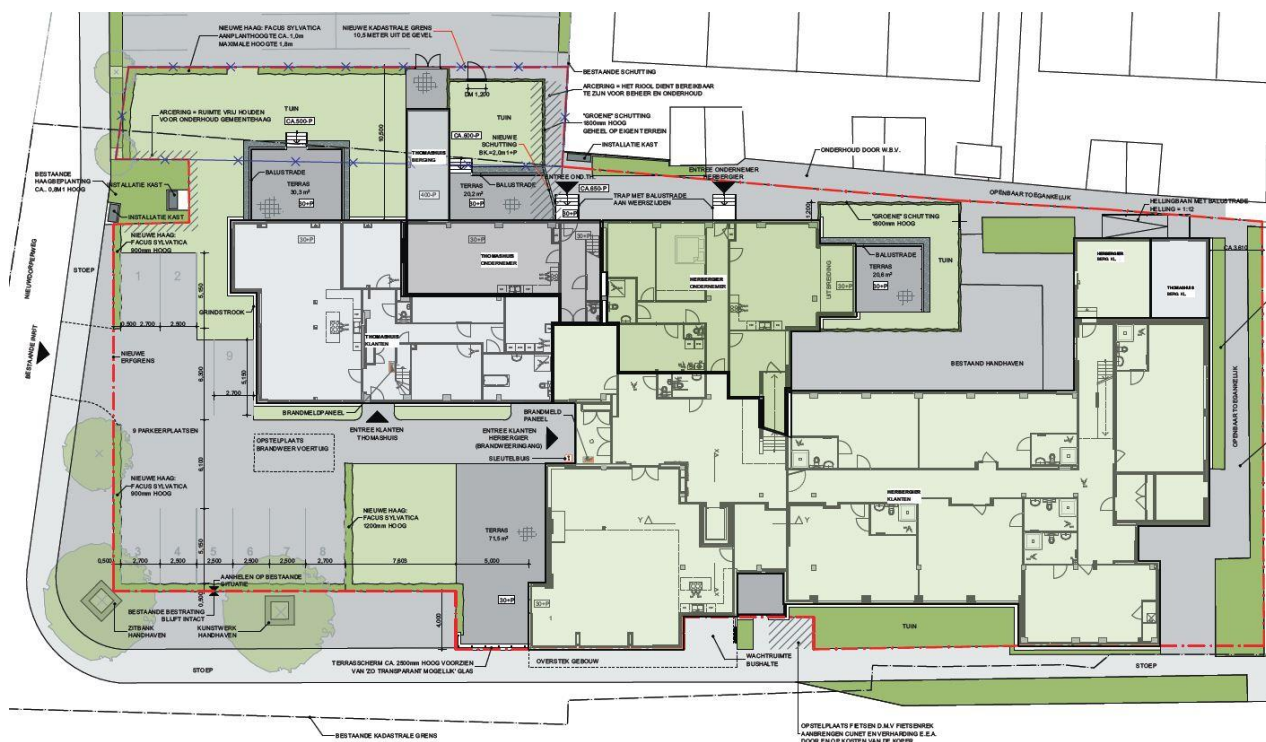
17.1 *Uitgangspunt voor parkeren is de ASVV 2012 en de gemeentelijke Nota "Parkeernormen toepassing ASVV 2012" van 16 juli 2013 met in achtname van het in lid 2 van dit artikel bepaalde. Conform artikel 3.3.2 stelt de koper aan de hand van een parkeerberekening de parkeereis van de functie van het gebouw op. De parkeerberekening/parkeereis wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd en is de basis voor het aantal parkeerplaatsen die op het eigen terrein door en op kosten van koper moeten worden gerealiseerd. Na goedkeuring van de verkoper en voor in gebruik name van het gebouw in z'n nieuwe functie realiseert de koper 100% van de parkeerbehoefte op eigen terrein, houdt deze in stand en voegt indien gewenst/noodzakelijk parkeerplaatsen toe.*

17.2 *In afwijking van het in lid 1 van dit artikel bepaalde is overeengekomen dat het parkeren van de 2 zorgondernemers (echtparen) van het Thomashuis en Herbergier op openbaar terrein wordt toegestaan en in de parkeerberekening als zodanig toegerekend wordt.*

Deze eis zoals gesteld in artikel 17 van de koopovereenkomst is vertaald naar een parkeerberekening gemaakt door Arco Architecten BNA gedateerd op 05 juni 2014. De parkeerberekening is gemaakt met de rekentool "verkeersgeneratie & Parkeren", op basis van kengetallen in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Uit de berekening zijn de volgende hoeveelheid parkeerplaatsen naar voren gekomen:

<b>Herbergier</b>		<b>aantal p.p</b>
- Ondernemersgedeelte: Sociale huurwoning.		1,6
- Klantengedeelte: Bezoekers aanleunwoning (16 eenheden x 0,3)		4,8
<b>Thomashuis</b>		
- Sociale huurwoning		1,6
<b>Totaal</b>		<b>12</b>

Het totaal aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd op eigen grond bedraagt volgens terreintekening 14014-201 gedateerd op 16 juni 2014; 9 parkeerplaatsen, waarbij in acht is genomen dat er drie extra parkeerplaatsen; die van de ondernemers volgens lid 17.2 uit de koopovereenkomst; op openbare grond liggen.



Figuur 3.4: Terreintekening nieuwe situatie.

### 3.2.2 Conclusie eis koopovereenkomst

De eis voor het aantal parkeerplaatsen is totaal twaalf stuks. Op de planlocatie worden er negen parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein en drie parkeerplaatsen op openbare grond. Op basis van de berekening kan worden geconcludeerd dat het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de norm zoals gesteld in artikel 17 van de koopovereenkomst. Het vervallen van de openbare parkeerplekken is verwerkt in de gemeentelijke eis om te parkeren op eigen grond. Dit is dus niet relevant en is dan ook niet verwoord.

### 3.3 Archeologie

#### 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.



**Figuur 3.6: Uitsnede Cultuur historische atlas Zuid-Holland**

Voor het bouwplan zijn geringe werkzaamheden in de grond noodzakelijk. Volgens de Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland ligt het project niet in een gebied van archeologische waarde (figuur 3.4).

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

### **3.4 Flora en fauna**

#### **3.4.1 Flora en faunawet**

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.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan het oprichten van de geplande verbouwing.

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 de bouw van woningen, 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 verbouwingen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Het plangebied ligt in het centrum van Dongen. Het gebied grenst niet aan een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Voor de te slopen geveldelen zal een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen worden aangevraagd. Gelet op deze omstandigheid kan worden gesteld dat geen beschermwaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden op de ontwikkelingslocatie aanwezig zijn, waardoor een natuurtoets achterwege is gelaten in het kader van de Flora- en faunawet.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Het betreft voornamelijk een functiewijziging waarbij er verhard materiaal verwijderd wordt (parkeerplaatsen). Er worden geen exterieure gebouwdelen gesloopt. Derhalve zullen de terrein en bouw activiteiten naar verwachting geen significant negatief effect hebben op eventueel voorkomende exemplaren van vogels of vleermuizen. Een onderzoek naar de aanwezige natuurwaarden lijkt ons niet noodzakelijk.

### **3.4.2 Conclusie**

Er kan met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid gezegd worden dat er geen of nauwelijks sprake is van verstoring van de bestaande flora en fauna. Gelet hierop en op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

### **3.5 Bodem/asbest**

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke onderbouwing van belang indien er sprake is van een functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Het beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoek in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag is vastgelegd in een nota gemaakt door Omgevingsdienst Midden-Holland(ODMH). Doel van de nota is een kader te scheppen voor bodemonderzoek in relatie tot bouwen. De Nota geeft duidelijkheid over de ontheffings- en beoordelingscriteria van bodemonderzoek bij bouwen.

In hoofdstuk 3 van de nota wordt ingegaan op het al dan niet moeten uitvoeren van een onderzoek naar bodemgesteldheid. Dit gebeurt aan de hand van de bestaande wetgeving en het eigen beleid in de regio Midden-Holland.



De plansituatie wordt benoemd als “bouwwerken, geen gebouwen zijnde”. Hoewel de kans bestaat dat dergelijke werken ter plaatse van ernstige bodemverontreinigingen worden gerealiseerd, is er vanuit de Woningwet en Wabo geen juridische mogelijkheid een onderzoek te eisen omdat er voor de *gebruikers* geen risico voor de gezondheid zal zijn.

Uitzondering op deze regel betreffen locaties waarvoor een bodemverontreiniging dan wel een verdachte activiteit is geregistreerd in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de omgevingsdienst, dan wel bij de provincie. Voor locaties waar sprake is van (vermoedelijke) geval van ernstige bodemverontreiniging is het formeel niet toegestaan om handelingen op of in de bodem te verrichten, zonder saneringsplan / BUS-melding volgens de richtlijnen van de Wet bodembescherming.

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat nader bodem onderzoek noodzakelijk is.

### **3.6 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de ‘Wet luchtkwaliteit’ in werking getreden. Sinds 1 januari 2009 is tevens het ‘Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)’ in werking getreden. In het kader van deze wet en regelgeving dient gekeken te worden of een bepaalde functie niet te veel luchtvervuiling veroorzaakt. Deze nieuwe wet- en regelgeving maakt onderscheid tussen projecten die “in betekende mate” en “niet in betekende mate” (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de nieuwe Wet en regelgeving is voor projecten die ‘niet in betekende mate’ de luchtkwaliteit verslechteren (tot 500 woningen of 33.333 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoorruimte per ontsluiting) geen luchtkwaliteitsonderzoek meer noodzakelijk. Dit plan in een NIBM-plan waarmee geen verder onderzoek nodig is.

### **3.7 Geluid**

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. De wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidshinder als gevolg van wegverkeer, railverkeer en industrie zijn sinds het eind van de jaren zeventig vastgelegd in deze wet.

Omdat het hier een functiewijziging betreft van parkeerplaats naar tuin zijn hier in de Wet geluidshinder geen eisen aan verbonden. Het aantal openbare parkeerplaatsen, huidig een bron van geluid, wordt in de nieuwe situatie tuin. Dit geeft een geluidsreductie door de mindering in verkeersbewegingen.

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat nader geluidsonderzoek noodzakelijk is.

### **3.8 Waterhuishouding**

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en kan de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Bij het realiseren van ruimtelijke projecten is het daarom van belang dat er rekening wordt gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding.

Het project ligt binnen het grondgebied van Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft onder andere de taak om ruimtelijke plannen te beoordelen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de watertoets procedure. Via deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de watertoets.

Het plangebied ligt een stuk af van de watergang Breevaart. De locatie is bijna geheel verhard oppervlak voor de aanwezige parkeerplaatsen.

Door de ontwikkeling van de planlocatie neemt het verhard oppervlak af. De bestaande verharding neemt af en maakt plaats voor tuin, terras en groenvoorziening. Bij de inrichting van de tuin en groenvoorziening zal zo veel mogelijk worden gekozen voor waterdoorlatende materialen.

De Breevaart en omliggende watergangen zijn aangemerkt op onderstaand figuur. Om deze watergangen heen geldt er volgens de keur (2009) een beschermingszone. Binnen deze beschermingszone is het niet toegestaan om zonder Watervergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren. Geen van deze beschermingszones liggen in het plangebied.



Figuur 3.7 Uitsnede legger regionale keringen Hoogheemraadschap van Rijnland

Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling van de locatie geen significante nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

### 3.9 Duurzaamheid

Op 11 december 2013 heeft de gemeenteraad de duurzaamheidsvisie voor gemeente Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. Met deze visie wil de raad als het college verder inzetten op verduurzaming van de gemeente.

In de visie wordt aandacht besteed aan de stimulering duurzaamheid in de woningbouw. Er wordt vermeld dat duurzaamheid vaak geassocieerd wordt met energiezuinig bouwen, maar dat het om veel meer gaat. Het gaat om zaken als milieukwaliteit, duurzaam materiaal, gezondheid etc. In het bouwbesluit zijn eisen opgenomen voor de energiezuinigheid van een gebouw.

Bij de uitwerking van het plan zal aandacht worden besteed aan de duurzaamheid m.b.t. toe te passen materialen. Tevens worden de eisen zoals vastgelegd in het bouwbesluit in acht worden genomen.

### 3.10 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'objecten' wordt voldaan aan de normen. Artikel 1 van het Besluit externe veiligheid bepaalt hierbij dat

kwetsbare objecten woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven zijn. De beoogde herontwikkeling wordt niet als zodanig beschouwd.

In de omgeving van het projectgebied bevinden géén activiteiten met opslag en/of transport van gevaarlijke stoffen plaats, waardoor de externe veiligheid de uitvoering van deze ruimtelijke onderbouw niet in de weg staat. Dit geldt noch voor het plaatsgebonden risico noch voor het groepsrisico.

### 3.11 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

#### 3.11.1 Kabels en leidingen

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

Op 17 april 2004 is er een Klic-melding gedaan met referentienummer 14O014135-1. Bij deze Klic-melding zijn voor de planlocatie geen noemenswaardige kabels aangetroffen.



Figuur 3.8 Klic-melding

#### 3.11.2 Memo verkoop

In de memo van 24 februari 2014 zijn de afspraken vastgelegd m.b.t. de overdracht van inrichting van de buitenruimte.

#### 3.11.3 Privaatrecht

Er zijn bij het te realiseren project geen privaatrechtelijke aangelegenheden in het geding die een belemmering zouden kunnen vormen. Wel dient in acht te worden genomen dat de brandgang, die dient voor de ontsluiting van de woningen



## **5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het project zal op kosten van de aanvrager worden gerealiseerd, hieraan zijn geen kosten en risico's voor de gemeente verbonden. Het pand is vrij gelegen in het gebied en mede gelet op het feit dat het hier om een verbouwing gaat zal naar verwachting geen sprake zijn van het optreden van planschade.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (Inspraak)**

Er zal door de initiatiefnemers een informatie avond worden georganiseerd voor de omwonenden om ze te informeren over het principe van een Herbergier en Thomashuis. Hierbij zal tevens de zorgondernemer bij betrokken worden en aanwezig zijn. Het plan zal, in het kader van de inspraak, gepubliceerd en ter inzage worden gelegd.