

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Ruimtelijke onderbouwing oprichten 2 appartementengebouwen aan Notaris d'Aumerielaan 19-31, Reeuwijk-Brug



Artist Impression 'Waterstaete' (indicatief).

IDN NL.IMRO.1901.dAumerielaan19eo-OV80

| Status | Datum | Opmerkingen |
|-------------|------------------|-----------------------|
| Concept | 12 april 2016 | 1e concept |
| Ontwerp | 14 mei 2016 | 1 ^e versie |
| Vastgesteld | 16 augustus 2016 | 1 ^e versie |

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

| Inhoudsopgave | pagina |
|--|-----------|
| 1. Inleiding | 4 |
| 1.1 Aanleiding | 4 |
| 1.2 Ligging plangebied | 4 |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan | 5 |
| 1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing | 6 |
| 1.5 Leeswijzer | 6 |
| 2. Beleidskader | 7 |
| 2.1 Rijksbeleid | 7 |
| 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) | 7 |
| 2.1.2 AMvB Ruimte (2011) | 7 |
| 2.2 Provinciaal beleid | 8 |
| 2.2.1 Visie ruimte en mobiliteit | 8 |
| 2.2.2 Verordening Ruimte | 10 |
| 2.3 Regionaal beleid | 12 |
| 2.3.1 Regionale Agenda Wonen | 12 |
| 2.4 Gemeentelijk beleid | 13 |
| 2.4.1 Structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020' | 13 |
| 2.4.2 Beeldkwaliteitsplan Reeuwijk-Brug | 14 |
| 2.4.3 Herprioritering woningbouw (2013 en 2014) | 15 |
| 2.4.4 Welstandsbeleid | 15 |
| 2.4.5 Duurzaamheid | 16 |
| 2.5 Conclusie | 16 |
| 3. Planbeschrijving | 18 |
| 3.1 Ruimtelijke en functionele structuur | 18 |
| 3.2 Planbeschrijving | 18 |
| 3.3 Beeldkwaliteitsparagraaf | 20 |
| 3.5 Verkeer en parkeren | 21 |
| 4. Milieu, water, archeologie, landschap en natuur | 23 |
| 4.1 Milieu | 23 |
| 4.1.1 M.E.R. | 23 |
| 4.1.2 Milieuzonering | 24 |
| 4.1.3 Wegverkeerslawaaï | 25 |
| 4.1.4 Bodem | 26 |
| 4.1.5 Luchtkwaliteit | 27 |
| 4.1.6 Externe veiligheid | 29 |
| 4.2 Waterparagraaf | 31 |
| 4.3 Archeologie | 33 |
| 4.3.1 Bureauonderzoek archeologie | 34 |
| 4.4 Landschap | 35 |
| 4.5 Natuurwaarden/ Flora- en fauna | 36 |
| 4.5.1 Natuurtoets | 36 |
| 5. Beoordeling afwijking bestemmingsplan | 38 |
| 5.1 Algemeen | 38 |
| 5.2 Boordeling verzoek aan gemeentelijk beleid | 38 |
| 5.3 Toetsing provinciale beleidsregels | 38 |
| 5.4 Conclusie | 38 |
| 6. Uitvoerbaarheid en resultaten overleg | 39 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid | 39 |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 39 |
| 6.3 Overleg met overheidsinstanties | 39 |
| Bijlagen | 40 |

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 oktober 2014 het bestemmingsplan Notaris d'Aumerielaan 19-31, Reeuwijk-Brug vastgesteld, waarin een planontwikkeling mogelijk werd gemaakt voor het oprichten van 10 grondgebonden woningen. Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden is dit plan niet uitvoerbaar gebleken. In overleg met de gemeente is een alternatief plan uitgewerkt met twee kleinschalige appartementengebouwen met in totaal 10 wooneenheden waar voldoende vraag naar is. De bebouwing is goed inpasbaar in dit gebied met een gemengd karakter, waarin naast woningen ook enkele winkels, horeca en watersportrecreatie aanwezig zijn. Tevens wordt er geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals verwoord in het op 2 maart 2009 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan. Daarbij komt dat de doorzichten naar het water worden verbeterd, omdat tussen de bebouwing meer ruimte ontstaat. Om medewerking te verlenen aan het realiseren van 2 appartementengebouwen is een planologische procedure noodzakelijk. Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing hiervoor om het oprichten van 2 appartementengebouwen aan de Notaris d'Aumerielaan 19-31 in Reeuwijk planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van een (bebouwings)lint langs de Reeuwijkse Plassen die een grote recreatieve functie hebben. In het plangebied staan verouderde, niet meer bewoonbare woningen, enkele winkels, alsmede een leegstaand bedrijfspand. De intensieve bebouwing zorgt ervoor dat er vanaf de Notaris d'Aumerielaan geen zicht is op de Reeuwijkse Plassen. Momenteel is sprake van verpaupering en achteruitgang.



Aanzicht vanaf Bodegraafsestraatweg. Een verrommeld aanblik zonder doorzichten op de Plassen.

De oostzijde wordt begrensd door de Plas 's-Gravenbroek. Aan de westzijde ligt de Notaris d'Aumerielaan en de Breevaart. Ten westen van de Breevaart aan de Zoutmansweg ligt een bedrijventerrein dat achter het bebouwingslint 'in de polder' is gebouwd. Ten noorden van het plangebied is het 'Het Wapen van Reeuwijk' gevestigd. Zuidelijk van het plangebied zijn woningen gesitueerd. In de onderstaande luchtfoto is de bestaande toestand weergegeven.



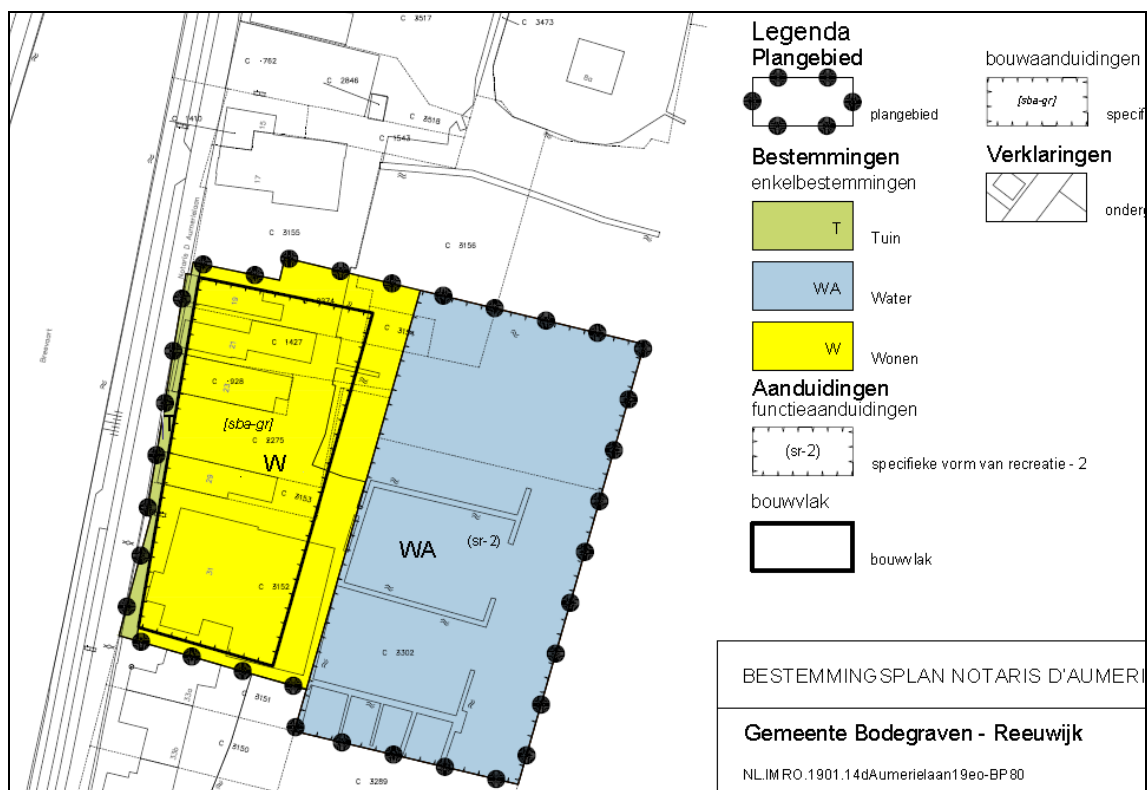
Luchtfoto plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

| Bestemmingsplan | Raadsbesluit | AB RvS |
|--|-----------------|--------|
| Bestemmingsplan "Notaris d'Aumerielaan 19-31, Reeuwijk-Brug" | 15 oktober 2014 | n.v.t. |

In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor 'Wonen' waar uitsluitend 10 grondgebonden woningen zijn toegestaan (vrijstaand en/of twee-aaneen-gebouwde woningen). De planontwikkeling is hiermee in strijd, omdat het planvoorstel is uitgewerkt voor twee kleinschalige appartementencomplexen met elk 5 appartementen. De plankaart is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1: Verbeelding bestemmingsplan Notaris d'Aumerielaan 19-31, Reeuwijk-Brug.

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek voor het oprichten van 2 appartementengebouwen 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.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening¹.

In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar 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 deze ruimtelijke ontwikkeling relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, zoals milieu, archeologie, natuur en de watertoets. 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.

¹ Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht zijn de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing voor wat betreft de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing.

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 Milieu heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

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

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

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

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

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De nieuwe stedelijke ontwikkeling die deze aanvraag omgevingsvergunning mogelijk maakt is met de drie opeenvolgende stappen nader toegelicht bij het provinciaal en regionaal beleid.

2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij onder andere om rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen en ecologische hoofdstructuur (EHS).

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het

Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie ruimte en mobiliteit

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie ruimte en mobiliteit en de bijbehorende uitvoeringsdocumenten vastgesteld. Dit beleidskader geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Uitgangspunt vormt steeds de maatschappelijke vraag. Ook rekent de provincie op de daadkracht van maatschappelijke partners, met wie zij intensievere samenwerking zoekt.

Hoofddoel van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. De Agenda ruimte omvat een concretere uitwerking van de VRM. In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud

of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij. Blikvanger is het warmtenet. Restwarmte uit de Rotterdamse mainport kan in de toekomst via een ondergronds leidingstelsel worden getransporteerd naar de greenport Westland-Oostland, waar er kassen mee worden verwarmd, en naar steden om te voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven.

Beter benutten en opwaarderen bebouwde ruimte

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de systemen stedelijke agglomeratie, dorpen en linten en logistiek-industrieel systeem, inclusief de bijbehorende infrastructuur. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk.

De regionale programmering van het planaanbod van woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkelcentra sluit niet overal aan op de veranderde vraag. De provincie zet zich ervoor in om die match te verbeteren. Zo kan een gezonde markt ontstaan en kunnen tegelijk de mogelijkheden van de bebouwde ruimte optimaal worden benut.

Wonen

De belangrijkste opgave in het provinciale woningbouwbeleid is om voldoende geschikte huisvesting mogelijk te maken voor de veranderende bevolking. Die bevolking verandert door processen van vergrijzing, diversiteit en individualisering. Dat werkt door in de vraag naar woonmilieus. Ook de wijze waarop woningen en de woonomgeving ontwikkeld worden, verandert. Vraaggerichte, organische ontwikkeling komt steeds meer naast grootschalige, planmatige ontwikkeling. De rol van projectontwikkelaars en beleggers verandert. Dat geldt ook voor de rol van overheden en de wijze van beleid maken.

Er is een toenemende behoefte aan woningen in centrumstedelijke en buitencentrummilieus. Bouwen in het BSD voldoet (bij uitstek) aan deze behoefte. Daarnaast blijft vraag bestaan naar groenstedelijke, dorpse en landelijke milieus. Toevoegingen binnen bestaande stadswijken, dorpen en kleine kernen kunnen hier tot op zekere hoogte in voorzien. Ter aanvulling blijft enige uitbreiding nodig voor deze milieus en andere woningbouw die niet binnen het BSD inpasbaar blijkt te zijn met behoud van leefkwaliteit.

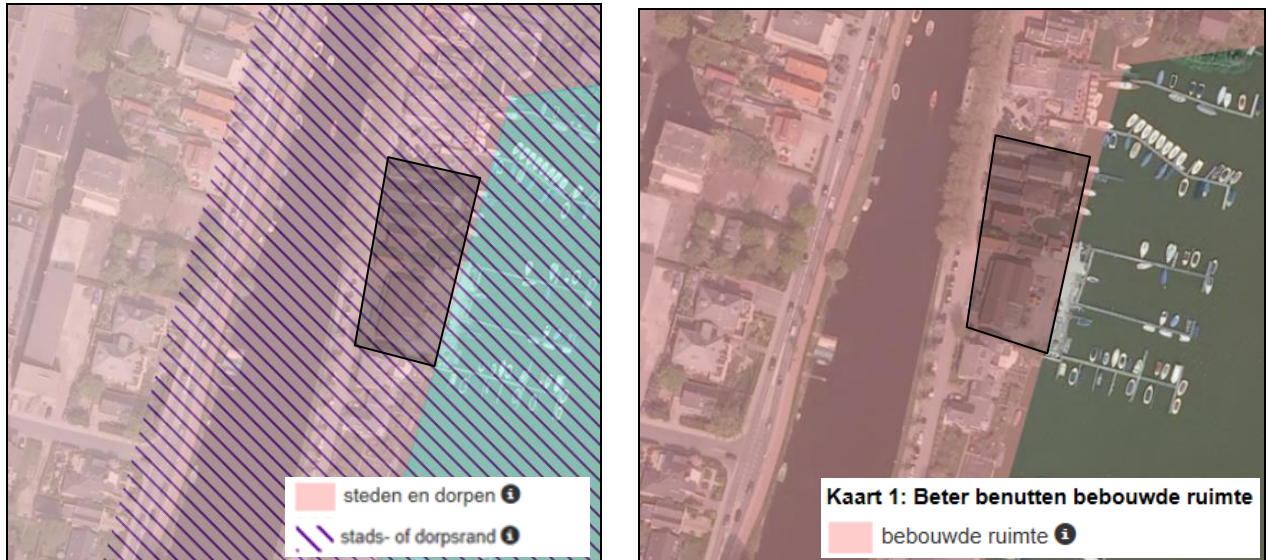
Binnen Zuid-Holland bestaan grote verschillen in de omvang van de woningbehoefte. Aan de ene kant zijn er gebieden waar de behoefte aan nieuwe woningen groot blijft, ook op lange termijn (na 2030). Deze liggen in of aan in de hoogstedelijke zone. Toch is de afzet van de woningbouw waarin de huidige plannen voorzien, niet altijd zeker. Dat geldt in het bijzonder voor de gemeentelijke plannen die stammen uit de Vinex-periode. Deze kenmerken zich door relatief dure eengezinswoningen aan stadsranden. Het afzetrisico van deze woningbouw wordt niet zozeer veroorzaakt door de crisis, maar is vooral het gevolg van structurele demografische ontwikkelingen.

Aan de andere kant zijn er gebieden waarvoor de prognoses een bevolkingsdaling aangeven, deels na 2030. Voor de woningbehoefte vertaalt dit zich in een geringe groei of in het geheel geen groei. Ook die ontwikkeling is structureel. Daardoor wordt het aanhouden of ontwikkelen van een grote plancapaciteit met een niet-gevraagde kwaliteit zeer risicovol. Gemeenten kunnen onderlinge concurrentie voorkomen door het maken van afspraken over planreductie, en zo de haalbaarheid van de meest kansrijke plannen vergroten. De provincie bevordert dit proces door samenwerkende gemeenten ruimte voor keuzes te geven, maar ook waar nodig grenzen te stellen.

Op de Kwaliteitskaart en Laag van de stedelijke occupatie (kaart 20) is het gebied aangeduid als “steden en dorpen” in een “stads- of dorpsrand”, terwijl het plangebied op kaart ‘Bebouwde ruimte’ is aangeduid binnen het Bestaand Stedelijk en Dorpsgebied (BSD). In figuur 2 is een uitsnede van genoemde kaarten opgenomen. De planontwikkeling maakt onderdeel van de lokale woningbehoefte en is als zodanig opgenomen in de Regionale Woonagenda (zie paragraaf 2.3.1).

Conclusie

De herontwikkeling van de eerder planologisch gemaakte 10 grondgebonden woningen naar twee kleinschalige appartementengebouwen met in totaal 10 appartementen is in overeenstemming met thema 1 (beter benutten en opwaarderen), omdat woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik.



Figuur 2: links uitsnede Kwaliteitskaart en rechts kaart "Beter benutten bebouwde ruimte' Het plangebied is gearceerd zwart aangeduid.

2.2.2 Verordening Ruimte

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Verordening Ruimte van 9 juli 2014 (artikel 2.1.1 van de Verordening). Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - iii zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

In lid 2 wordt onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, verstaan:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In lid 3 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste

lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Deze aanvraag omgevingsvergunning maakt het oprichten van twee kleinschalige appartementengebouwen mogelijk met in totaal 10 appartementen in het bestaand stedelijk gebied, zoals dat hiervoor is omschreven in de begripsbepaling voor bestaand stads- en dorpsgebied. Voldaan wordt aan de eerste trede van de ladder zoals beschreven in paragraaf 2.3.1. Voorts is sprake van transformatie en herstructurering van een bestaand verrommeld gebied wat in overeenstemming is met de tweede sport van de ladder. De derde trede behoeft geen verdere bespreking.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 2.2.1, lid 1 van de Verordening ruimte (Ruimtelijke kwaliteit) kan een ruimtelijke ontwikkeling voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - a. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toelichting Verordening Ruimte op kwaliteitsbeleid

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en 2) moet voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Als richtpunten wordt onder andere het volgende aangehouden:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Voor ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand geldt als richtlijn dat deze bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). De nieuwbouw van twee kleinschalige appartementengebouwen geeft een kwaliteitsimpuls aan het gebied, waarbij doorzichten ten opzichte van de bestaande planologische situatie worden

verbeterd. Deze planontwikkeling past qua aard en schaal bij wat er al in de omgeving, waarbij de bouwhoogte wordt gerespecteerd, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de BSD. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met het ISMH. De planontwikkeling is al opgenomen in de door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 3 november 2015 aanvaarde Regionale Agenda Wonen (zie paragraaf 2.3.1). Voldaan wordt aan de eerste en tweede ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijd met de provinciale belangen.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Agenda Wonen

Het regionale kader voor het woonbeleid is verwoord in de "Regionale Agenda Wonen Midden-Holland" (2013). De navolgende afspraken zijn richtinggevend voor hoe de gemeente omgaat met haar lokale woningbouwprogramma tot 2020.

1. Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WBR 2010 (migratiesaldo nul).
2. Elke gemeente voert daarvoor de als maatschappelijk en/of financieel urgent aangemerkte projecten uit haar woningbouwprogramma 2012-2019 uit.
3. Gemeenten kunnen projecten uitwisselen, mits dit past binnen de opgegeven capaciteit van urgente woningproductie 2012-2019 en de projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben, zich niet in buitengebied bevinden en geen binnenstedelijk groen doen opheffen.
4. Gemeenten bevorderen lokaal een kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie die past bij de vraag in de markt. Zij baseren zich daarvoor op lokale en/of (sub)regionale woonvisies en analyses van de woningmarkt, zoals woningbehoefteonderzoeken.
5. Gemeenten gaan daarbij uit van een gemeenschappelijke regionale indeling in prijsklassen. Daarnaast hanteren gemeenten een verdeling in eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (gestapeld).
6. Gemeenten hanteren daarvoor ook een gemeenschappelijke regionale indeling in woonmilieus, te weten een hoofdindeling in stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus.
7. Gemeenten monitoren met elkaar eenmaal per twee jaar de voortgang en inhoud van de woningproductie en het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is een flexibel instrument dat bij gewijzigde marktomstandigheden bijgesteld kan worden.

Conclusie

In het plangebied worden 10 appartementen opgericht in de dure koopsector. Ten behoeve van deze planontwikkeling is eerder een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing opgesteld². Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Bodegraven-Reeuwijk voor de doelgroepen doorstromers en/of senioren. Het plan is afgestemd met de regio en is opgenomen in het regionaal afgestemde woningbouwprogramma van de Regionale Agenda Wonen, welke door Gedeputeerde Staten op 3 november 2015 is aanvaard.

² Memo 'Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing bestemmingsplan Notaris d'Aumerielaan 19-31, Reeuwijk-Brug' van 10 juni 2014.

2.4 Gemeentelijk beleid

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

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

Bij het opstellen van de Structuurvisie is aansluiting gezocht bij de Structuurvisie van Bodegraven uit 2011. 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.

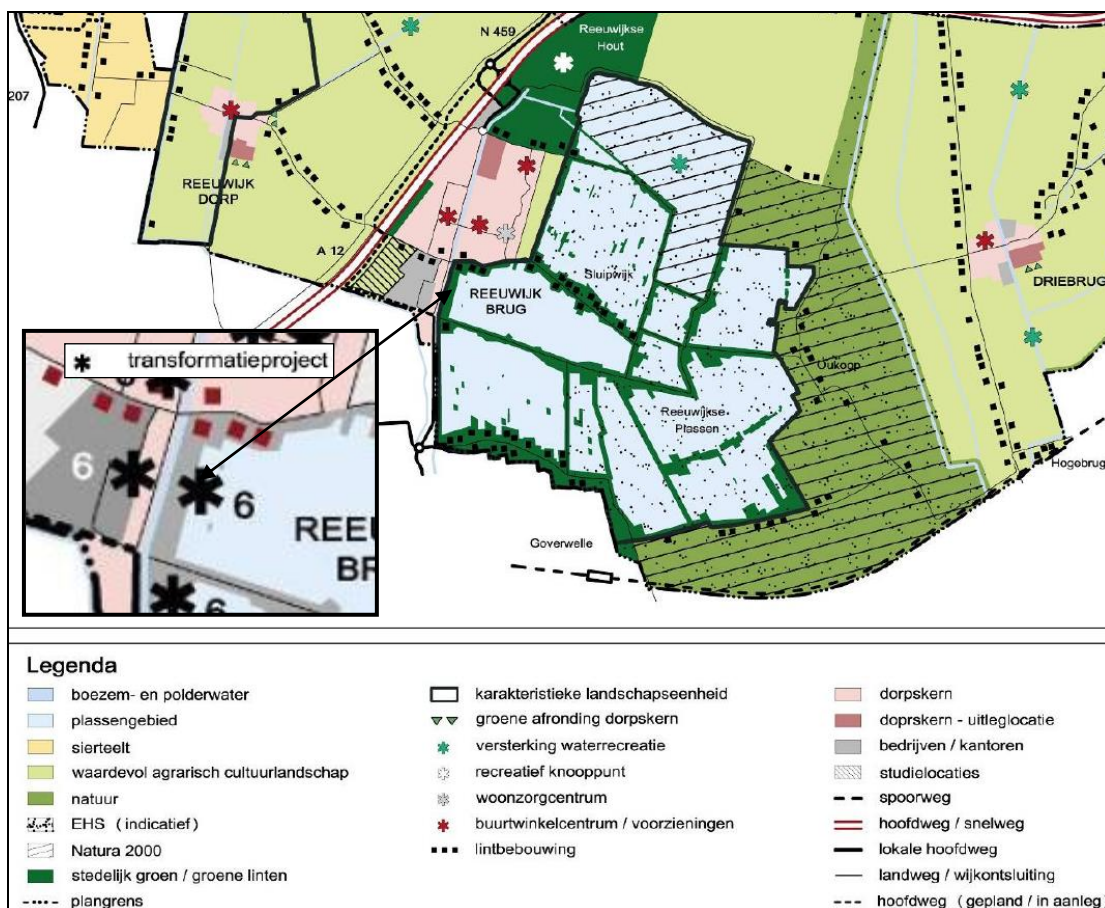
Reeuwijk-Brug is een aantrekkelijke dorpskern in het hart van de Randstad, midden in het Groene Hart. Mensen wonen er over het algemeen met veel plezier. De gemeente heeft de ambitie om te allen tijde aantrekkelijke woningen en woonmilieus te bieden voor haar eigen inwoners en huishoudens van buiten de gemeente. Dat betekent dat de gemeente zich inzet voor kwaliteit: kwalitatief goede woningen voor verschillende doelgroepen zoals starters, senioren en gezinnen op de juiste plek. De gemeente wil daarbij alle segmenten bedienen (goedkoop, middelduur en duur) en zal zich daarom de komende jaren waar nodig actief bemoeien met ontwikkelingen op de woningmarkt en een actieve rol vervullen bij nieuwbouw, herstructurering en transformatie. Dit om enerzijds te voorzien in de behoefte en anderzijds de doorstroming op de woningmarkt zoveel mogelijk te stimuleren.

Voor een goed functioneren van de woningmarkt is van belang dat de woningbouwplannen goed aansluiten op de behoefte van de huishoudens, in omvang en kwaliteit. 'De juiste woning, op de juiste plek', daar gaat het de komende jaren om. Deze doelstelling is extra belangrijk omdat de gemeente net als de meeste Groene Hart gemeenten te maken krijgt met een sterke vergrijzing en langzaam afnemende bevolkingsgroei waarbij nog steeds een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Het is van belang daar tijdig op te anticiperen en de woningbouwproductie daar in kwantiteit en kwaliteit op af te stemmen. De gemeente is de komende jaren de vinger aan de pols houden. Op basis van het Actieprogramma was de ambitie om tot 2020 gemiddeld netto 34 woningen per jaar toe te voegen in Reeuwijk-Brug en Reeuwijk-Dorp om daarmee te voorzien in de eigen behoefte om zich in Reeuwijk-Brug en Reeuwijk-Dorp te vestigen.

De inbreidingslocatie in Reeuwijk-Brug is als transformatieproject aangewezen in het kader Vitale kernen & Woonwijken. In figuur 3 is een uitsnede van de structuurvisie opgenomen.

Conclusie

In het Uitvoeringsprogramma is het plangebied opgenomen als transformatielocatie naar woningbouw (sloop oude bebouwing ten behoeve van woningbouw in de periode 2013-2019). De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming. De 2 appartementengebouwen worden landschappelijk ingepast, waarbij de doorzichten langs het bebouwingslint worden gerespecteerd. De koopappartementen leveren een bijdrage aan de doorstroming.



Figuur 3: Uitsnede structuurvisie.

2.4.2 Beeldkwaliteitsplan Reeuwijk-Brug

De toenmalige gemeenteraad van Reeuwijk heeft op 2 maart 2009 het 'Beeldkwaliteitsplan Reeuwijk-Brug' vastgesteld voor de Zoutmansweg en de Notaris d'Aumerielaan. Dit plan is opgesteld, nadat een eerder opgestelde stedenbouwkundige visie voor dit gebied naar de opvatting van de raad onvoldoende richtinggevend was. Een visie was nodig, omdat aan de Zoutmansweg en de Notaris d'Aumerielaan een aantal initiatieven speelde voor de omvorming van bestaande bebouwing en functies naar nieuwe gebouwen en functies. Het plan diende als aanvulling op de inmiddels inwerking getreden herziening van het bestemmingsplan en vormt een toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor dit gebied.

De geschiedenis van het lint aan de Notaris d'Aumerielaan kenmerkt zich door woonbebouwing met een min of meer dicht lint nabij de 's-Gravenbroekseweg, ijler naar het zuiden. De gebouwen zijn relatief klein. In het lint staat een aantal grotere gebouwen, dat behoort bij de jachthavens. Aan de Notaris d'Aumerielaan is de "vulling" van het lint nog niet voltooid. De vervanging en vergroting van bebouwing is minder ver voortgeschreden dan aan de overzijde.

De ontwikkelingen met betrekking tot de gebouwen in het plangebied zijn samen te vatten als vergroting van de gebouwen: zowel het bebouwd oppervlak, als het volume, als de hoogte. Daarbij komen, ten opzichte van de "oorspronkelijke" individuele woningen, nieuwe functies en typen in beeld: appartementengebouwen en bedrijfsgebouwen. Deze onderscheiden zich niet alleen door omvang en architectuur van de woningen, maar ook door terreinindeling en – gebruik: voortuinen worden parkeerplaatsen, zijtuinen worden inritten van parkeergarages. Daarbij neemt de tussenruimte tussen de verschillende gebouwen af: de zijtuinen verdwijnen. Als gevolg van de bouwregels in het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug neemt met de toename van het grondoppervlak van de gebouwen ook de hoogte toe: de goothoogte is wel beperkt, maar de bouwhoogte niet.

Op basis hiervan is het beeldkwaliteitsplan opgesteld dat in aanvulling op het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug als toetsingskader wordt gebruikt bij de herinrichting van het gebied. De ambitie

van dit beeldkwaliteitsplan is om de bestaande karakteristiek van het landschap en de twee bebouwingslinten te behouden, waarbij het gebiedseigen karakter wordt hersteld. Dat betekent niet dat geen ontwikkelingen toelaatbaar zijn, maar wel dat zij in verhouding staan tot de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige opbouw. Voor de oostzijde (Notaris d'Aumerielaan) is het streefbeeld gericht op het behoud van het bestaande karakter dat bepaald wordt door onder andere de omvang van de huidige bebouwing en de bouwhoogten. Het is van belang dat de open ruimte van de plas achter de bebouwing in het lint beleefbaar blijft en waar nodig wordt hersteld.

Aan de Notaris d'Aumerielaan gelden ondermeer de volgende uitgangspunten:

- Voor nieuwe locaties geldt een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- De dakhelling dient, bij toepassing van een kap, tussen de 30° en 65° te bedragen.
- De gebouwen aan de weg dienen te worden gebouwd in de bestaande rooilijn.
- Voor de nieuwe locaties aan de Notaris d'Aumerielaan (die niet in het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug zijn opgenomen) geldt dat de voorgevel ten hoogste zes meter achter de bestaande voorgevels van de belendende gebouwen ligt.
- Voor nieuwe locaties aan de Notaris d'Aumerielaan (die niet in het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug zijn opgenomen) geldt een voorgevelbreedte voor de nieuwe bebouwing van maximaal 15 meter per bouwvolume.
- Nokrichtingen evenwijdig of haaks aan de Notaris d'Aumerielaan.

Conclusie

De planontwikkeling die deze aanvraag omgevingsvergunning mogelijk maakt wijkt op twee onderdelen af van het beeldkwaliteitsplan. De twee gebouwen worden niet voorzien van een kap. In de plaats hiervan wordt de derde bouwlaag kleiner dan de hieronder gelegen verdiepingen. Voorts wordt de breedte van beide gebouwen circa 21 m. De afstand tussen beide appartementengebouwen is daarentegen circa 15 m, zodat meer vrije ruimte ontstaat. De afwijkingen zijn vanuit stedenbouwkundige overwegingen aanvaardbaar. In hoofdstuk 3 wordt dit verder beschreven.

2.4.3 Herprioritering woningbouw (2013 en 2014)

Op 18 december 2013 heeft de gemeenteraad een voorlopig besluit genomen over de herprioritering van het woningbouwprogramma. In de eerste helft van 2014 is dit besluit besproken in een ronde tafelgesprek met marktpartijen en vervolgens in één-op-één gesprekken. Een aangepast voorstel 'Aanpassing prioritering woningbouwprogramma' is op 16 juli 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. In de projectenlijst die ten grondslag ligt aan deze rapportage, is het onderhavige project met 10 woningen opgenomen ter realisatie voor 2020.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling aan de Notaris d'Aumerielaan 19-31 in Reeuwijk-Brug wordt gerealiseerd in de dure koopsector. De planontwikkeling maakt deel uit van het raadsbesluit van juli 2014. Het programma voor 10 seniorwoningen in de dure koopsector betekent een toevoeging van een segment. Het programma voorziet in een behoefte. Daarmee is de planontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

2.4.4 Welstandsbeleid

In de door de gemeenteraad op 20 december 2004 vastgestelde Welstandsnota zijn criteria vastgelegd voor gebiedsindeling, gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteiten van Reeuwijk. Het gaat hier om de volgende gebieden:

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

De gronden en opstallen in het plangebied liggen in 'de kernen'. De aangrenzende plassen zijn niet specifiek beschreven. Gelet op het vorenstaande kan worden volstaan met een gebruikelijke beoordeling door de welstandscommissie. Het definitieve bouwplan zal (nog) aan de stichting Dorp, Stad en Land om advies worden voorgelegd.

Conclusie

Het bouwplan is besproken in de welstandscommissie en voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals dat is vastgelegd in de Welstandsnota.

2.4.5 Duurzaamheid

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 11 december 2013 de Duurzaamheidsvisie Bodegraven-Reeuwijk 2013-2013 vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente uitvoering geven aan haar doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Om de doelstellingen en resultaatsverplichtingen van de gemeente voortvarend en praktisch op te pakken zal de gemeente zich richten op de onderstaande drie speerpunten:

1. Gemeente als Millenniumgemeente;
2. Duurzame omgeving;
3. Duurzame gemeentelijke organisatie.

Naast de bovengenoemde speerpunten heeft de gemeente ook de volgende doelstellingen:

De gemeente zet zich in om een flinke bijdrage te leveren aan de verbetering van de leefomgeving en het klimaat.

Aansluiten bij de landelijke doelstellingen: 20% energiebesparing in 2020 ten opzichte van 1990 én 16% duurzame energie in 2023.

Zichtbaarder maken van de gemeentelijke duurzaamheidsactiviteiten, om de voorbeeldfunctie van de gemeente beter uit te dragen, dit mede ter stimulering van anderen.

Samen met alle partners wordt gewerkt aan een duurzamer Bodegraven-Reeuwijk.

In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen voor de energiezuinigheid van een gebouw. In 2015 worden deze eisen strenger. Woningen die vanaf 2020 worden gebouwd dienen energieneutraal te zijn. Het is niet mogelijk om bovenop het Bouwbesluit eisen te stellen die juridisch kunnen worden afgedwongen. Juridisch afdwingen kan alleen als er een collectief warmteplan zou zijn. Dit is een nieuw juridisch instrument. De gemeente stimuleert duurzaam bouwen. Dit doet zij door onder andere gebruik te maken van en actief stimuleren tot gebruik van GPR gebouw.

GPR gebouw is een gebruiksvriendelijk software pakket, dat gebruikt kan worden door projectontwikkelaars en architecten om de duurzaamheid van woningen, kantoren of scholen te beoordelen. De aspecten energieverbruik, materiaalgebruik, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit worden door het programma beoordeeld en krijgen een cijfer tussen nul en tien. Door eigenschappen van het gebouw te wijzigen, kan een lagere of hogere score worden behaald. Met behulp van GPR krijgt een project een duidelijk duurzaamheidscijfer. Als een woning exact wordt gebouwd naar het Bouwbesluit, behaalt het een score van vijf op alle aspecten. In regionaal verband is gekozen om als basiswaarde te kiezen voor een score van zes-en-een-half. Deze score is vergelijkbaar met het nationaal pakket duurzaam bouwen.

Met het actieve ambitieniveau verplicht de gemeente zich tot uitvoering van de landelijk gestelde voorwaarden voor het behalen van dit niveau. Hiermee wordt een stap verder gedaan dan de verplichtingen in het Bouwbesluit.

Conclusie

De planontwikkeling zal voldoen aan de bepalingen in het Bouwbesluit. Bij uitwerking van het bouwplan zal voor zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van duurzaam bouwen, waaronder het mogelijk plaatsen van zonnepanelen.

2.5 Conclusie

Op grond van het vorenstaande is de conclusie dat deze aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met het rijksbeleid. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking. De rijksbelangen worden niet geschaad.

De planontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte, omdat de woningbouwontwikkeling plaatsvindt in het Bestaand Stads- en Dorpsgebied.

Bovendien is er sprake is van een herstructurering van een verrommeld gebied. Voorts heeft regionale afstemming plaatsgevonden over de door de provincie aanvaarde Regionale Agenda Wonen. Mitsdien is deze aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming met de provinciale belangen.

Woningbouw op onderhavige locatie past voorts binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. De transformatie van het terrein naar woningbouw voor de doelgroep senioren is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie en het gemeentelijke Woonbeleid.

3. Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt op de grens van de bebouwde kom van Reeuwijk-Brug. Feitelijk bestaat dit gebied uit een strook grond dat ten westen wordt gescheiden door de Breevaart en ten oosten van de Plassen 's-Gravenbroek en Elfhoeven. De enkelzijdige lintbebouwing strekt zich uit van de 's-Gravenbroekseweg tot de Ree. De bebouwing wordt steeds losser en dunner richting de Groene Ree. Hier bevinden zich meerdere jachthavens en watersportwinkels aan de plas 's-Gravenbroek. Het gebied kan worden gekarakteriseerd als uitvalsbasis voor de watersportrecreatie. De woonbebouwing is geconcentreerd in het gedeelte vanaf de 's-Gravenbroekseweg. Hier zijn ook enkele winkels en een café/restaurant ('het Wapen van Reeuwijk') gevestigd.

Ten westen van de Breevaart ligt ter hoogte van het plangebied de Zoutmansweg. Aan deze weg staan voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen en (kleinschalige) wooncomplexen. Voorts bevindt zich hier een appartementencomplex met vier bouwlagen. Achter de lintbebouwing ligt het industrieterrein Zoutman dat voornamelijk is bedoeld voor plaatselijke bedrijven. Ten noorden van het plangebied ('s-Gravenbroekseweg en Nieuwdorperweg) bevindt zich het woongebied van Reeuwijk Brug.

Kleinschalig appartementencomplex aan de Zoutmansweg tegenover de planlocatie.



Verderop gelegen appartementencomplex.



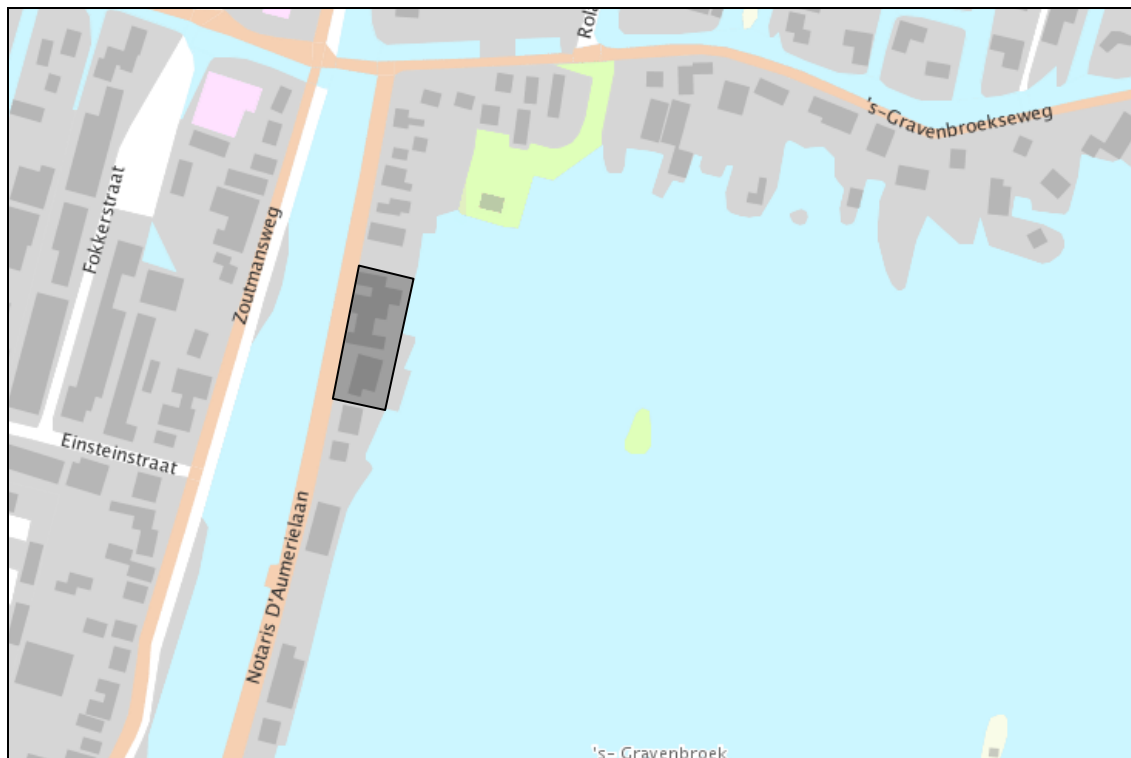
Plangebied gezien vanaf de Zoutmansweg.

3.2 Planbeschrijving

In stedenbouwkundig opzicht zijn de belangrijkste randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie omschreven in het beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 2.4.2). Naast de 'letter' van het

beeldkwaliteitplan is ook de 'geest' van het beeldkwaliteitplan van belang. Deze 'geest' is het doel dat men wil bereiken met het beeldkwaliteitplan. Dit doel is het behoud van de stedenbouwkundige structuur en de kwaliteit van de plek.

Om te kunnen inspelen op deze gewijzigde marktomstandigheden is een variant uitgewerkt, die kan voldoen aan de door de gemeente vastgelegde uitgangspunten, waarbij wordt ingespeeld op de vraag-gestuurde woningmarkt. Een topografische kaart van het plangebied en omgeving is opgenomen in figuur 4.

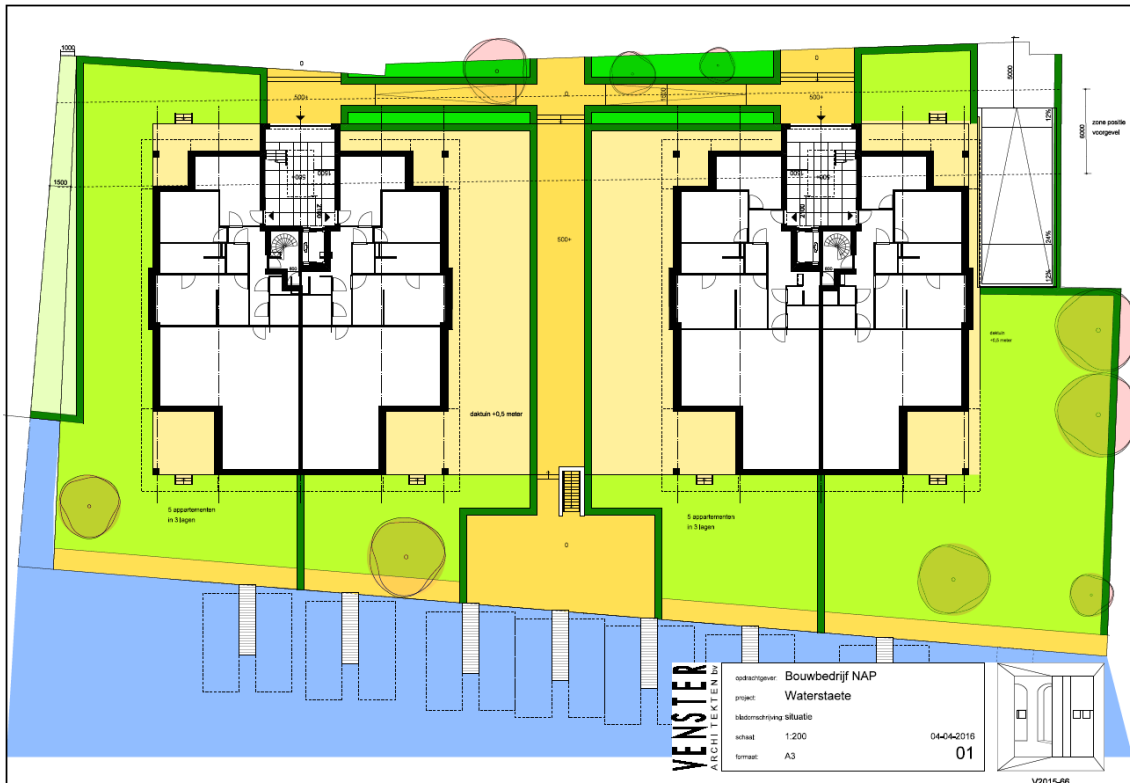


Figuur 4: topografische kaart plangebied en omgeving.

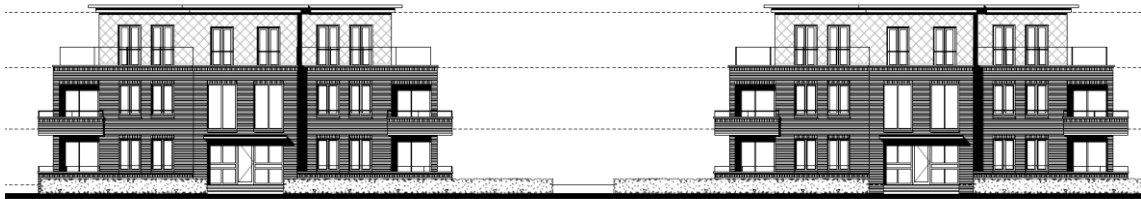
Uitgangspunten voor twee appartementengebouwen

De twee nieuwe appartementenvilla's worden in lijn met het beeldkwaliteitsplan vormgegeven. Ten eerste worden de villa's uitgevoerd in traditioneel metselwerk met een klassieke opbouw van plint, middendeel en bovenste verdieping. Ten tweede worden de villa's in drie delen 'geleed', doordat het middendeel naar voren springt, waardoor het geen grove bouwmassa's worden, maar architectonisch uitgewerkte bouwvolumes. De bovenste verdieping zal ca. 2,5 meter terug-liggend worden gebouwd ten opzichte van de onderliggende lagen en met afwijkend materiaal worden uitgevoerd. De kwaliteit van de ligging aan de plas komt tot uitdrukking in grote glaspertijen en veel balkonruimte rondom de woningen.

In het oude plan was de afstand tot de burens respectievelijk 2,50 meter en 3,80 meter. In het nieuwe plan is de afstand tot de burens ca. 6,50 meter respectievelijk ca. 7,70 meter. Hierdoor heeft het plan een transparant karakter en oogt minder massief. Dit levert een bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het doorzicht naar de plas tussen de gebouwen is bovendien ca. 15 meter, in het oude plan was er door de bijgebouwen geen doorzicht tussen de woningen onderling naar de plas. De bouwhoogte van beide gebouwen is afgerond 10 m. Een situatietekening en aanzichttekening is opgenomen in figuur 5 en 6. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bij de aanvraag behorende bouw- en situatietekening.



Figuur 5: Plattegrond nieuwbouwlocatie.



Figuur 6: Aanzichttekening twee appartementengebouwen.

Zicht vanaf Reeuwijkse Plassen

Een van de belangrijkste uitgangspunten bij herontwikkeling van percelen rond de Reeuwijkse plas is het verbeteren dan wel herstellen van zichtlijnen met de Reeuwijkse plas vanaf de omliggende wegen. Het oude plan telde zeven grote grondgebonden villa's op een afstand van 2,50 van elkaar, verbonden middels bijgebouwen met een hoogte van 3 meter. De beoogde doorzichten naar de Reeuwijkse plas waren hiermee met name symbolisch en vanaf maaiveld niet aanwezig. Het nieuwe plan beoogt de bouw van twee appartementenvilla's met een grondoppervlakte van ca. 21 x 21 meter en een bouwhoogte van afgerond 10 m. Hierdoor bestaat de mogelijkheid zowel aan de zijde van de naastgelegen percelen als tussen de twee villa's brede doorzichten te creëren naar de plas, met veel meer ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving dan in het voorgaande plan.

3.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

In artikel 2.2.1, lid 4 van de provinciale Verordening Ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan een motivering bevat, bij voorkeur vervaardigd in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn of die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in kaart 7 van de Verordening. Hoewel de richtpunten van de kwaliteitskaart niet in het geding zijn en het plangebied geen onderdeel uitmaakt van 'Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit' is deze paragraaf opgenomen, waarbij voor zoveel van toepassing gebruik is gemaakt van teksten uit het in 2014 vastgestelde bestemmingsplan.

Beeldkwaliteit

Het plangebied ligt aan de rand van de Reeuwijkse plassen in het Groene Hart. Het vormt een schakel tussen het stedelijke gebied van Reeuwijk-Brug en het Plassengebied. Langs de Notaris d'Aumerielaan is een lint van woningen ontstaan met daarachter jachthavens met bijbehorende bebouwing. De Notaris d'Aumerielaan is een lokale ontsluitingsweg (die voor auto's doodloopt).

De woonbebouwing vormt een min of meer dicht lint nabij de 's-Gravenbroekseweg, opener naar het zuiden. De gebouwen zijn relatief klein. In het lint staat een aantal grotere gebouwen, dat behoort bij de jachthavens.

De ambitie is om de bestaande karakteristiek van het landschap en het bebouwingslint te behouden. Nieuwe ontwikkelingen moeten in verhouding staan tot de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige opbouw met behoud van het kleinschalige en transparante karakter dat wordt bepaald door de omvang van de huidige bebouwing, de bouwhoogten en de ruimte ertussen. Het tegengaan van verrommeling en het saneren van de huidige bebouwing levert een verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit. Herbouw en lichte uitbreiding van bestaande bebouwing in bebouwingslinten is mogelijk, mits deze bebouwing ruimtelijk en landschappelijk wordt ingepast.

Deze aanvraag omgevingsvergunning maakt de nieuwbouw van twee kleinschalige appartementengebouwen mogelijk met 10 appartementen, welke landschappelijk worden ingepast. Verouderde bebouwing wordt gesloopt, zodat verrommeling wordt tegengegaan. De nieuwbouw krijgt een architectuur, die aansluit bij de omgeving. De aanwezige doorzichten worden verbeterd en nieuwe natuurvriendelijke oevers worden aangelegd met behoud c.q. herstel van landschappelijke waarden, waarbij het Beeldkwaliteitsplan Reeuwijk-Brug richtinggevend is.

3.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt aan het begin van de Notaris d'Aumerielaan. Deze doodlopende weg is alleen bedoeld voor bestemmings- en recreatief verkeer. Deze laan wordt ontsloten vanaf de Zoutmanweg/Raadhuisweg via de 's-Gravenbroekseweg. Ter hoogte van De Ree is een draaikom waar autoverkeer kan draaien. Langs de gehele weg is in westelijke richting langs parkeren mogelijk.

Vanaf de Zoutmanweg kan het verkeer in zuidelijke richting naar Gouda en de Krimpenerwaard rijden. Eveneens in zuidelijke richting sluit de nieuw gerealiseerde lokale infrastructuur (Omleidingsweg Reeuwijk-Brug) ook aan op de op-/afrit van de A12 richting Utrecht/Den Haag/Rotterdam en de N459 naar Bodegraven en aansluitend op de N11 richting Leiden en de rijksweg A4 (Amsterdam).

Het langzaam verkeer maakt veel gebruik van de Notaris d'Aumerielaan als onderdeel van recreatieve wandel- en fietsroutes door de Reeuwijkse Plassen. Ook wordt deze laan gebruikt voor woon-werkverkeer en woon-schoolverkeer. Via het voet- fietspad van de Burgemeester Lucasselaan is Gouda bereikbaar.



De Notaris d'Aumerielaan.



De Breevaart met rechts de Zoutmansweg.

Parkeren

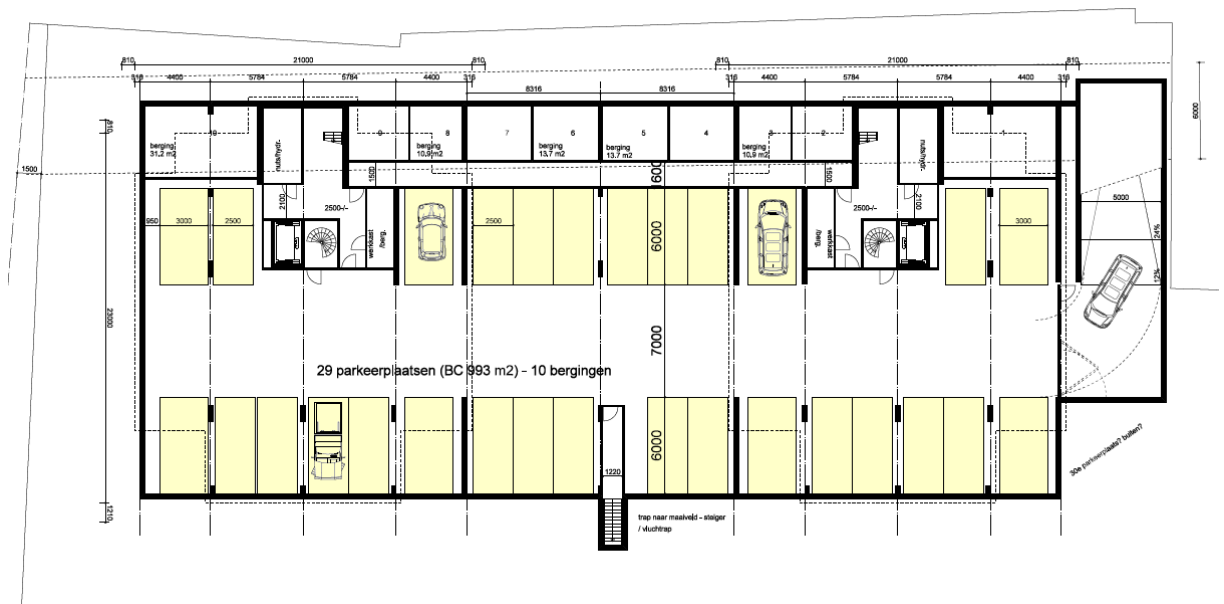
De toegang tot het plangebied vindt plaats vanaf de Notaris d'Amerielaan. Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 maart 2015 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op de CROW-publicatie 317. Hierbij kan voor woningen worden uitgegaan van rest bebouwde kom, matig stedelijk. Uitgangspunt is dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De gemeentelijke parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeernormen.

| Funcities | Norm (gemiddeld)* | Aandeel bezoekers | Aantal woningen | Aantal pp |
|----------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|-----------|
| Koop, etage, duur | 2,1 | Incl. 0,3 pp per woning | 10 | 21 |
| Totaal benodigde pp | | | | 21 |

* weinig stedelijk, rest bebouwde kom

De nieuwe parkeerbehoefte wordt onder en tussen de twee appartementengebouwen opgevangen door een parkeerkelder met een parkeer capaciteit van 29 parkeerplaatsen (figuur 7). De in- en uitrit wordt naast het noordelijk gelegen appartementengebouw gerealiseerd.



Figuur 7: Parkeerkelder met 29 parkeerplaatsen.

4. Milieu, water, archeologie, landschap en natuur

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 het oprichten van twee appartementengebouwen.

4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied zijn M.E.R., milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

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 deze ruimtelijke ontwikkeling.

Onderzoek/ beoordeling

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 bouwplan voorziet in het oprichten van 10 woningen. Momenteel staan hier al enkele woningen en een leegstaand bedrijfspand. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 4.1.2 wordt hierop nader ingegaan). In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen zijn. Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de aangepaste planontwikkeling.

- *Plaats van het project*

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van het verderop gelegen Natura 2000-gebied. Het plangebied is voorts niet van cultureel of archeologisch belang. Dit laatste aspect is beschreven in paragraaf 4.3.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

4.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

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 aan de rand van de kern Reeuwijk-Brug. Aan de Notaris d'Aumerielaan komen naast woningen ook overige functies voor zoals detailhandel, horeca en diverse watersportbedrijven. Aan de overzijde van de Breevaart ligt de Zoutmansweg, een doorgaande verbindingsweg tussen Gouda en Bodegraven/ rijksweg A12.



Links 'Het Wapen van Reeuwijk', rechts de woning Notaris d'Aumerielaan 19.



Verderop gelegen watersportrecreatiebedrijven.

Onderzoek/ beoordeling

Sprake is van een gebied met een matige functiemenging. Gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. 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). Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid.

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 |

In de directe omgeving van het plangebied komt alleen de volgende functie voor:

Tabel 4.2: overzicht bestaande bedrijven in directe omgeving plangebied.

| Bedrijf | Adres | Richtafstand tot gemengd gebied | Opmerking |
|---|--------------------------|---------------------------------|--|
| Café/ restaurant 'Het Wapen van Reeuwijk' | Notaris d'Aumerielaan 17 | 0 m | Een café/ restaurant valt onder milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. |

Voor het overige zijn er geen milieubelastende activiteiten van derden. Ten noorden van het plangebied ligt het parkeerterrein van 'Het Wapen van Reeuwijk'. De afstand tussen de dichtstbijzijnde nieuwbouw en het (gedeeltelijk overdekte) buitenterras van 'Het Wapen van Reeuwijk' bedraagt circa 10 meter. Er is geen sprake van een verwarmd terras, zodat het gebruik beperkt blijft tot voorjaar/ zomer. Voor eventuele evenementen met geluid is een aparte ontheffing van de APV noodzakelijk. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden gesteld om de (geluids)overlast voor direct omwonenden zoveel mogelijk te beperken. De afstand ten opzichte van het café/ restaurant is groter.

Volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer hoeft stemgeluid op een onverwarmd en onoverdekt terras niet getoetst te worden aan de in dit besluit opgenomen geluidnormen. Dit houdt in dat gedurende deze perioden omliggende woningen vanuit het Activiteitenbesluit niet beschermd worden tegen stemgeluiden afkomstig van een terras. Een terras zal vooral in de zomerperiode overdag en 's avonds gebruikt worden. Om overlast tegen te gaan zal op de perceelsgrens een gesloten erfafscheiding worden geplaatst. Overigens is in de bestaande situatie ook al sprake van woningbouw aan de zijde van het plangebied dat grenst aan het buitenterras.

Met inachtneming van deze maatregel geeft de nieuwbouw geen beperkingen vanuit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde Activiteitenbesluit), zodat er vanuit de Wet milieubeheer geen bezwaren zijn tegen het oprichten van twee kleinschalige appartementengebouwen, temeer daar eerder in 2014 een bestemmingsplan al is vastgesteld voor 10 grondgebonden woningen en in de afgelopen periode geen wijzigingen in de omgeving hebben plaatsgevonden.

Conclusie

Uit de inventarisatie is gebleken er geen relevante bedrijven in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen dit bouwplan.

4.1.3 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is

gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Onderzoek/ beoordeling

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied (binnen een zone van 200 meter) was aanvankelijk alleen de Zoutmansweg met een maximum snelheid van 50 km/uur. De Notaris d'Aumerielaan is een 30 km/ uur zone.

Bij verandering van een bestemmingsplan moet er worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In verband met het vorenstaande is eerder een akoestisch onderzoek uitgevoerd door AV Consulting B.V. te Bergambacht (rapportnummer AV.0955 van 27 oktober 2011, bijlage 1). Uit de uitgevoerde berekeningen bleek dat ten gevolge van wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) Lden voor de woningen ten gevolge van genoemde weg niet werd overschreden.

In dit akoestisch onderzoek is al uitgegaan van 30 km/per uur op de Zoutmansweg, waardoor er geen toets aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden. Uit het onderzoek bleek verder dat, al zijn de verkeersgegevens verouderd, de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten hoogste 53 dB (zonder aftrek van 5 dB) zal bedragen waardoor er met standardeisen vanuit het Bouwbesluit toch voldaan zal kunnen worden aan het wettelijk binnen-niveau van 33 dB. De Zoutmansweg is inmiddels een 30 km per uur weg geworden tot de Edisonstraat, zodat er voor de woningen in het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Conclusie

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

4.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft in oktober 2013 het beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het nieuwe beleid is vastgelegd in de Nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' van oktober 2013. Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland is als veel bekend van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van deze kennis kan in veel gevallen worden volstaan met een verminderde onderzoeksinspanning, wat een lastenverlichting voor burgers en bedrijven oplevert. In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen. De beleidsregels hebben burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk op 28 januari 2014 vastgesteld.

De nieuwe bodemkwaliteitskaart heeft de gemeenteraad eerder op 12 oktober 2011 vastgesteld. Op deze kaart is het gebied als industrie aangeduid. Bij een omgevingsvergunning dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In verband hiermede is eerder in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Notaris d'Aumerielaan 19-31 een verkennend en actualiserend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd door Geofox Lexmond B.V. te Bodegraven (projectnummer 20112270/PVIA van oktober 2012, bijlage 2). Uit de resultaten hiervan valt het volgende af te leiden (overgenomen uit rapport).

De conclusies uit eerder bodemonderzoek op de locatie worden gestand gedaan. Daarbij lijkt het beeld dat naar voren is gekomen bij onderzoek naar de locaties Notaris d'Aumerielaan 21-31 ook van toepassing voor de locatie Notaris d'Aumerielaan 19. Voor de gehele onderzoeklocatie zijn in de boven- en ondergrond, tot aan de veenlaag, verontreinigingen met diverse zware metalen en PAK in de grond aangetoond. Voor lood en zink (incidenteel) wordt de interventie waarde overschreden. Gezien de resultaten van het onderzoek is het terrein niet

zondermeer geschikt voor het voorgenomen gebruik/functie. Er is sprake van een (historisch) geval van ernstige bodemverontreiniging. De huidige eigenaar is verantwoordelijk voor de sanering (op termijn). Bij herinrichting dient ermee rekening te worden gehouden dat sanerende maatregelen dienen te worden genomen. Sanering van de niet-mobiele verontreinigingen met zware metalen en PAK kan worden bewerkstelligd door een afdeklaag aan te brengen, zoals betonvloer (bebouwing) of verharding. Onder verharding met bijvoorbeeld tegels e.d. dient rekening te worden gehouden met een schone leeflaag van tenminste 50 cm. In tuinen dient rekening te worden gehouden met een vereiste leeflaag van 1m.

Geadviseerd wordt tevens om zo veel mogelijk de mobiele verontreinigingen door middel van ontgraving te verwijderen. Sanering dient plaats te vinden op basis van een saneringsplan afgestemd op de herinrichtingsplannen, dat door het bevoegd gezag dient te worden goedgekeurd. In verband hiermede zal een saneringsplan (BUS-melding) worden opgesteld dat voorafgaande aan de uitvoering van de sanering ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Sterke verontreiniging waterbodern

Bij het verwijderen van sterk verontreinigde baggerspecie moet rekening worden gehouden met veiligheidsmaatregelen conform CROW 132 (Werken in of met verontreinigde grond). Baggeren van onderhoudsspecie kan worden uitgevoerd zonder saneringsplan. Wel dient rekening te worden gehouden met een melding volgens het Besluit lozen buiten inrichtingen met eventueel een werkplan voor het Hoogheemraadschap van Rijnland. Bij het verwijderen van meer dan 1.000 m³ baggerspecie boven de interventiewaarde is een erkenning volgens BRI7003 (aannemer) en BRL6003 (milieukundige begeleiding) verplicht.

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

Een bodemsanering moet worden uitgevoerd overeenkomstig de door het bevoegde gezag goedgekeurde BUS-melding. Na afronding van de sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige plangebied.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen).

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.3 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.3: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

| Stof | Toetsing norm | Grenswaarden | geldig |
|------------------------------------|-------------------------------|---|----------------------|
| Stikstofdioxide (NO ₂) | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m ³ | vanaf 2015 |
| Fijn stof (PM ₁₀)* | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m ³ | vanaf 11 juni 2011 |
| Fijnstof (PM _{2,5}) | Jaargemiddelde concentratie | 25 µg/m ³ | Vanaf 1 januari 2015 |
| | 24-uurgemiddelde concentratie | Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³ | vanaf 11 juni 2011 |

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

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- a. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- b. de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- c. de plannen *niet in betekenende mate* (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- d. het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

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

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

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

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

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de 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. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- *Woningbouw*: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Kantoorlocaties*: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Woningbouw en kantoorlocaties*: 0,0008*aantal woningen+ 0,000012*bruto vloeroppervlak kantoren in m² ≤ 1,2 bij één ontsluitingsweg en 0,0004*aantal woningen+ 0,000006*bruto vloeroppervlak kantoren in m² ≤ 1,2 bij één ontsluitingsweg.

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

Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden

meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Project is NIBM

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. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. 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 blijven³.

Onderzoek/ beoordeling

Het plan omvat alleen de nieuwbouw van 10 woningen, welke al mogelijk zijn gemaakt in het bestemmingsplan uit 2014. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Volledigheidshalve wordt nog vermeld dat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug (2010) onderzoek is gedaan naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aan de hand van de saneringstool (www.saneringstool.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit is gebleken dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit blijven⁴. Hoewel niet nader onderzocht zal dit voor PM_{2,5} niet anders zijn. Voor dit aangepaste plan met hetzelfde aantal woningen zal dat niet anders zijn, zodat uit het oogpunt van luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De nieuwbouw van 10 woningen valt onder de noemer "kleine projecten". Uit een eerder uitgevoerd luchtkwaliteitsonderzoek (2010) is bovendien gebleken dat de luchtkwaliteit niet verslechtert, zodat hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) deze planontwikkeling niet in de weg staat.

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.

³ Bijlage 3B van de Ministeriële Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Stcrt. 2007, 218).

⁴ Bladzijde 46 van de plantoelichting van het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug van 4 oktober 2010.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Bij de beoordeling hiervan dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB.

Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

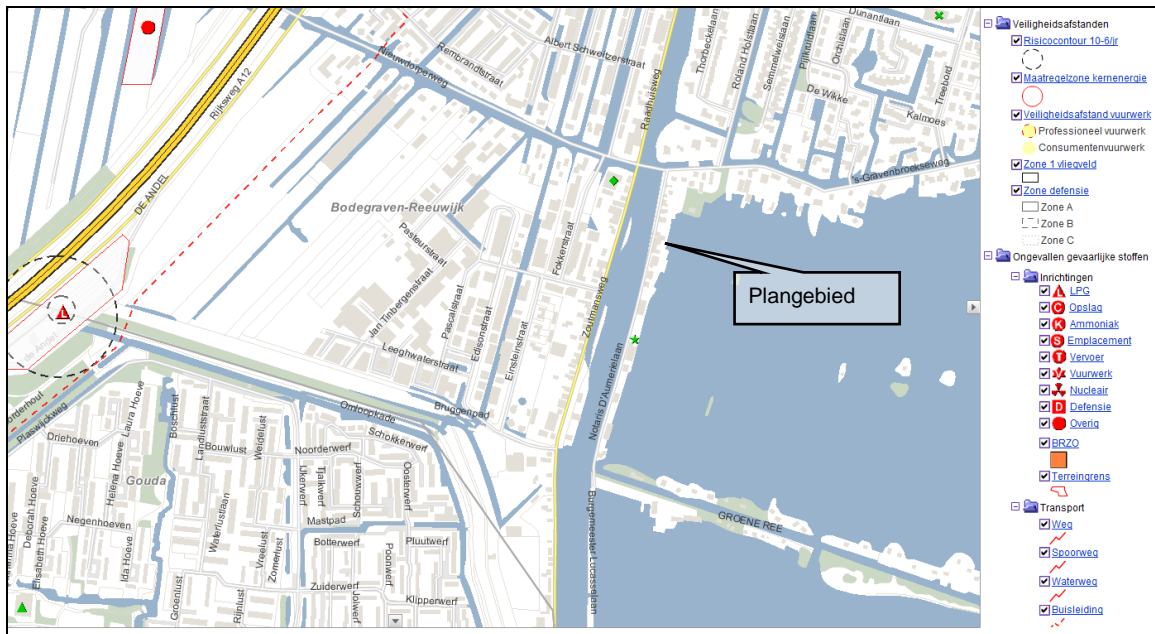
Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart (zie figuur 8) zijn in de omgeving van de Notaris d'Aumerielaan ter hoogte van de planlocatie geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

4.2 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Provincie

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

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

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

Beleid hoogheemraadschap 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 elke ruimtelijke ontwikkeling wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer 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 en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioalgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- 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 bodem van kwelgevoelige gebieden,

maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater,
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Riolering en afkoppelen

Voor zover een ruimtelijk plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Beschrijving waterkwantiteit

Het plangebied is feitelijk in gebruik als grondgebonden woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden en detailhandel. Planologisch zijn al 10 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Deze herontwikkeling voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing ten behoeve van het

oprichten van twee appartementengebouwen. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15% water te worden gecompenseerd in gebieden met een waterbezwaar of NBW-opgave (zoals in Reeuwijk), wanneer meer verhard oppervlak wordt aangelegd. Daarboven dient te dempen water met een oppervlakte voor 100% te worden gecompenseerd. Op grond van de berekening in tabel 4.4 wordt het verhard oppervlak met 920 m² verminderd. Bestaand water wordt niet gedempt. Het realiseren van vervangend water is daarom niet nodig.

De nieuw te bouwen woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. Een watervergunning op grond van Rijnlands Keur zal tijdig worden aangevraagd voor werkzaamheden die hieronder vallen.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van twee appartementengebouwen.

Tabel 4.4: wateropgave

| Omschrijving | Bestaand in m ² | Totaal m ² bestaand | Nieuw in m ² | Totaal m ² nieuw |
|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| <u>bebouwd</u> | | | | |
| bedrijfsgebouwen | 225 | | 0 | |
| woningen | 670 | | 890 | |
| Subtotaal | 895 | | 890 | |
| <u>Onbebouwd</u> | | | | |
| erfverharding | 1.165 | | 380 | |
| uitrit | 0 | | 85 | |
| overige verharding | 215 | | | |
| subtotaal | 1.380 | | 465 | |
| <i>Subtotaal verhard</i> | | <i>2.275</i> | | <i>1.355</i> |
| <u>Onbebouwd verhard</u> | | | | |
| tuin/ erf | 450 | | 1.370 | |
| water | 3.918 | | 3.918 | |
| subtotaal | 4.368 | | 5.288 | |
| <i>Subtotaal onverhard</i> | | <i>4.368</i> | | <i>5.288</i> |
| Totaal oppervlakte | | 6.643 | | 6.643 |

4.3 Archeologie

Wettelijk kader

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.

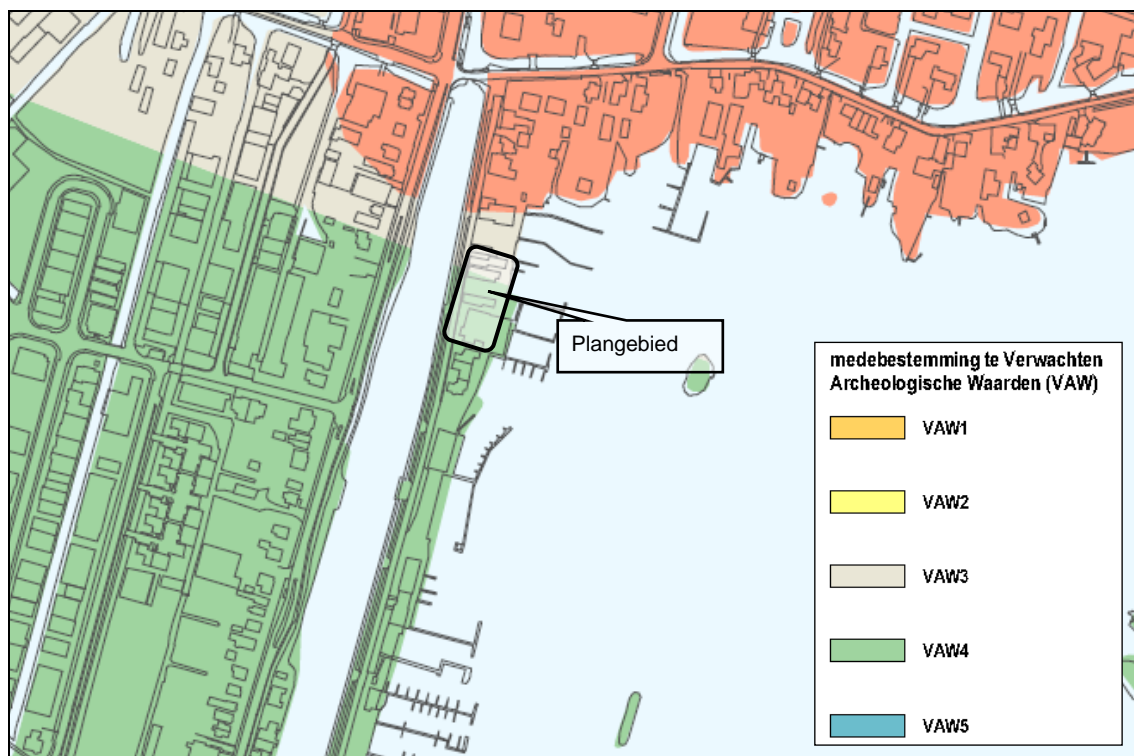
Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet

1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen archeologisch (voor)onderzoek te verrichten.

Onderzoek/ beoordeling

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 4" (figuur 9). Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 200 cm -Mv en plangebied groter dan 10.000 m².



Figuur 9: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012.

4.3.1 Bureauonderzoek archeologie

Eerder is een bureauonderzoek naar archeologie uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten te Amersfoort (rapport van 15 december 2011, rapport 2907, bijlage 3). Uit de onderzoeksresultaten is het navolgende gebleken.

In de bovengrond van het plangebied werden archeologische resten verwacht uit de Nieuwe tijd. De resten werden verwacht aan en direct onder het maaiveld in een ophogingspakket van enkele decimeters dik. De resten bestaan voornamelijk uit funderingsresten van bebouwing, kuilen, greppels en andere aan de bebouwing gerelateerde resten. Mogelijk zijn de archeologische waarden verstoord door (sub)recente bouwactiviteiten. In de diepe ondergrond, op ca. 5 m –mv, worden archeologische waarden uit het Neolithicum verwacht op afzettingen van de Waddinxveen stroomgordel. De resten manifesteren zich naar verwachting als een archeologische laag.

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat afzettingen van de stroomgordel zich dieper dan 500 cm –mv bevinden of niet aanwezig zijn. Op het veen is een pakket zandige klei opgebracht van 40 cm dikte. Dit wordt geïnterpreteerd als een ophogingspakket. Vanwege het rubber fragment dat in het veen is aangetroffen, wordt aangenomen dat het recent is verstoord. De kleilaag is afgedekt door een laag bouwzand van 60 cm –mv.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing is van eenvoudige architectuur en heeft geen enkele cultuurhistorische waarde. Evenmin komt deze bebouwing voor op inventarisatielijst van de provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland.

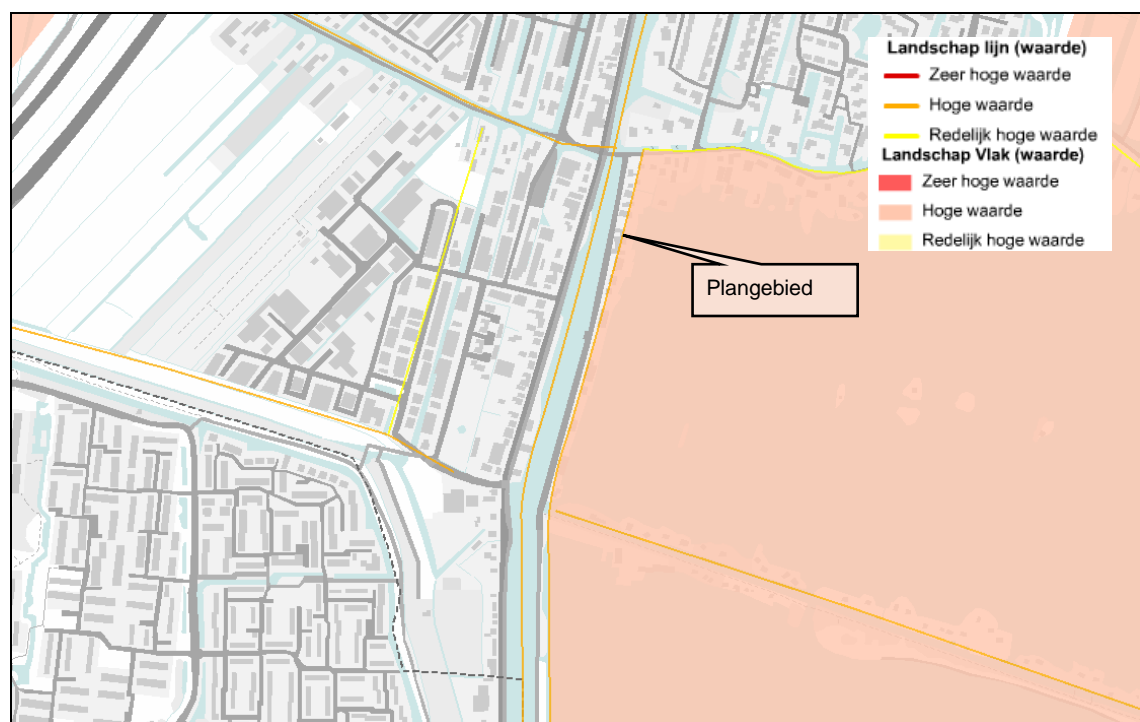
Conclusie

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 van de provincie Zuid-Holland is het gebied 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. De Plas Broekvelden is aangeduid als 'bebouwd oppervlak/industrie/delfstoffenwinning (na 1850).' De overige plassen zijn aangeduid als 'veenplas'.

Rond Oud-Reeuwijk en Reeuwijk-Dorp is de mate van aantasting en verstering groter, vooral als gevolg van de A12. 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. de Notaris d'Aumerielaan heeft als lijnelement een hoge waarde (figuur 10).



Figuur 10: Waardenkaart landschap provincie Zuid-Holland.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een (bebouwings)lint op de kades en dijken aan de westzijde van de Reeuwijkse Plassen. De voorgenomen nieuwbouw vervangt de bestaande bebouwing, zodat er geen sprake is van aantasting van de landschappelijke uitgangspunten. De aanwezige kwaliteiten worden juist verbeterd en waar nodig versterkt, omdat de twee appartementengebouwen op een landschappelijke wijze ingepast, waarbij doorzichten worden verbeterd.

Conclusie

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

4.5 Natuurwaarden/ Flora- en fauna

Wettelijk kader

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 2 kilometer ten noordoosten 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 verband hiermede is eerder een natuuronderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 4.5.1 wordt hierop ingegaan.

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 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. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

4.5.1 Natuurtoets

Bij een nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aangrenzende natuurbeschermingsgebied en de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede is een Natuurtoets uitgevoerd door Watersnip Advies te Reeuwijk (rapport van juni 2014, bijlage 4). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het geactualiseerde rapport).

Conclusies en aanbevelingen onderzoek Flora en faunawet

- Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura 2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologisch verbindingszones).

- Voor de algemeen beschermde soorten (Bruine kikker, Groene kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Egel en Veldmuis) geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
- Binnen het plangebied is op de beschoeiing van de oever een enkel exemplaar van de beschermde Tongvaren aangetroffen. Deze soort staat vermeld in tabel 2 van de Flora- en faunawet. In geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt voor soorten uit tabel 2 een vrijstelling onder voorwaarde dat er gehandeld wordt volgens een door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode. Er dient een Ecologisch werkprotocol opgesteld te worden door een ter zake kundige. De Tongvaren dient verplaatst te worden naar een geschikt locatie binnen het plangebied waar geen werkzaamheden meer plaatsvinden.
Er kan gecontroleerd worden of er gehandeld wordt volgens de gedragscode. De bewijslast hiervoor ligt bij de initiatiefnemer.
- Indien vegetatie verwijderd wordt, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Flora- en faunawet hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Flora- en faunawet, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- Op basis van de bouwkundige inspectie kan geconcludeerd worden dat de gebouwen momenteel niet in gebruik zijn als vleermuisverblijf. De gebouwen zijn ook niet toegankelijk door middel van openingen. De aanwezigheid van vleermuizen wordt daarom uitgesloten. Daarnaast lijkt het plangebied slechts een zeer beperkte functie te hebben als foerageergebied.
- Binnen de bebouwde kom van Reeuwijk-Brug bevindt zich een zomerverblijf van de Meervleermuis. De vliegroute van deze populatie loopt via de Bunchestraat en de Breevaart in noordelijke richting naar de Sloene, het Reeuwijkse Hout en de plas Broekvelden-Vettenbroek en in zuidelijke richting, langs het plangebied, naar de plassen Elfhoeven en 's-Gravenbroek. De Meervleermuis is zeer gevoelig voor lichtuitstraling langs zijn vliegroute. Om schade aan de gunstige staat van instandhouding van deze vleermuissoort te voorkomen, dient lichtuitstraling over de Breevaart zowel tijdens de bouwfase als tijdens bewoning van de complexen zoveel mogelijk voorkomen te worden. De uitstraling naar het water mag niet hoger zijn dan 0,5 lux. Indien verlichting noodzakelijk is, wordt geadviseerd om LED-verlichting toe te passen. LED-verlichting heeft een geringe hoeveelheid lux. Bovendien biedt LED de mogelijkheid om een smalle lichtbundel te creëren.

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.

In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om een natuurvriendelijke overgang van water naar land te creëren, met beschoeiing op of net onder de waterlijn. Op deze manier ontstaat er een gunstig biotoop voor vissen, amfibieën en de Ringslang.

Daarnaast wordt geadviseerd om in de nieuwbouw gelegenheid te bieden voor vleermuisverblijven. Dit kan in de vorm van ingebouwde nestkasten of het openlaten van enkele stootvoegen, zodat de vleermuizen in de spouw kunnen komen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwtontwikkeling, wanneer de hiervoor genoemde zorgmaatregelen in acht worden genomen. De in het rapport genoemde aanbevelingen zullen bij realisatie van het bouwplan worden overgenomen.

5. Beoordeling afwijking bestemmingsplan

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 voor het oprichten van twee kleinschalige appartementengebouwen 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 “Notaris d’Aumerielaan 19-31, Reeuwijk-Brug”, omdat ter plaatse alleen 10 grondgebonden woningen zijn toegestaan. De gevraagde twee appartementengebouwen met elk 5 appartementen worden vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar geacht, omdat de voorgestelde aanpassing ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de stedenbouwkundige uitgangspunten, te meer daar de doorzichten worden verbeterd, de maximum bouwhoogte uit het geldend plan niet wordt overschreden en er behoefte is aan koopappartementen in de dure financieringscategorie voor met name de doelgroep senioren. De woningbouw past voorts binnen het woningbouwprogramma. 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 het oprichten van 2 appartementengebouwen met in totaal 10 woningen.

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 planontwikkeling, nadat een bodemsanering is uitgevoerd.

5.3 Toetsing provinciale beleidsregels

De gevraagde planontwikkeling is gelegen in het Bestaand Stads- en Dorpsgebied van de Verordening Ruimte. Daarnaast voldoet het plan aan de provinciale uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de provinciale Structuurvisie. Over het woningbouwprogramma heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Mitsdien kan worden gesteld dat het oprichten van 10 woningen in overeenstemming is met de uitgangspunten van het provinciale ruimtelijke beleid. Er is geen strijd met overige de provinciale belangen.

5.4 Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 10 woningen aan de Notaris d’Aumerielaan 19-31 in Reeuwijk-Brug is een particulier initiatief. Het verzoek voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, zoals deze zijn vastgelegd in de structuurvisie. Ook is de gevraagde bouwplanontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte. Voorts zijn er vanuit oogpunt van milieu, water, archeologie en natuur geen bezwaren om medewerking aan dit verzoek medewerking te verlenen. Aan het verzoek kan dan ook planologische medewerking worden verleend door middel van een 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 ‘Reeuwijk-Brug’.

6. Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst, waaronder verhaal van planschade. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaande aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning is overleg geweest met omwonenden en bezwaarmakers tegen het vorige plan. Hierna is de uitgebreide voorbereidingsprocedure gestart als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft daartoe vanaf donderdag 30 juni tot en met woensdag 10 augustus 2016 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen mondelinge e/of schriftelijke zienswijzen ingediend.

6.3 Overleg met overheidsinstanties

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 watertoets) toegezonden met de mogelijkheid hierop te reageren gedurende de termijn van tervisielegging.

Bijlagen

Separaat bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van AV Consulting B.V. te Bergambacht van 27 oktober 2011.
2. Verkennend en actualiserend bodemonderzoek van Geofox Lexmond B.V. te Bodegraven van oktober 2012.
3. Archeologisch onderzoek van ADC ArcheoProjecten B.V. te Amersfoort van 15 december 2011.
4. Actualisatie Flora- en faunatoets van Watersnip Advies te Reeuwijk van juni 2014.