

Hoogeind 15 te Driebruggen

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Ligging en begrenzing	4
1.2 Vigerende plannen	4
1.3 Vergunningen	6
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	7
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 4 Beleid	9
4.1 Rijksbeleid	9
4.2 Provinciaal beleid	10
4.3 Gemeentelijke beleid	12
Hoofdstuk 5 Water	14
5.1 Beleid en regelgeving	14
5.2 Het plangebied	14
Hoofdstuk 6 Milieu	16
6.1 Inleiding	16
6.2 Bedrijven en milieuzonering	16
6.3 Geluid	17
6.4 Luchtkwaliteit	18
6.5 Externe veiligheid	21
6.6 Bodem	23
Hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten	26
7.1 Natuur en flora en fauna	26
7.2 Archeologie en cultuurhistorie	27
Hoofdstuk 8 Milieueffectrapportage	31
Hoofdstuk 9 Juridische toelichting	32
Hoofdstuk 10 Economische uitvoerbaarheid	33
10.1 Financiële haalbaarheid	33
Hoofdstuk 11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
11.1 Inspraak	34
11.2 Overleg 3.1.1. Bro	34
11.3 Zienswijzen	34

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het perceel aan het Hoogeind 15 in Driebruggen heeft een bedrijfsbestemming. In 1986 is het transportbedrijf Van Wijngaarden hier gevestigd. Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. De huidige eigenaar wil graag de bestemming wijzigen in wonen.

De gemeente staat positief tegenover een woonbestemming op het perceel. Door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan kan de woonbestemming gerealiseerd worden.

1.1 Ligging en begrenzing

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld voor het perceel aan het Hoogeind 15 in Driebruggen. Het perceel ligt ten zuiden van het dorp Driebruggen, ten oosten van de Reeuwijkse plassen en Oukoop.



Globale ligging plangebied (bron: www.google.nl)



Hoogeind 15 (bron: www.google.nl)

1.2 Vigerende plannen

Voor het perceel aan het Hoogeind 15 gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Lange Ruige Weide (vastgesteld op 2 oktober 2006);
- Parapluplan Parkeren Bodegraven – Reeuwijk (vastgesteld op 21 november 2018);
- Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven – Reeuwijk (vastgesteld op 29 mei 2019);
- Parapluplan Archeologie (vastgesteld 27 september 2023).

Bestemmingsplan 'Lange Ruige Weide'

Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel aan het Hoogeind 15 de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' met de nadere aanduiding 'transportbedrijf behorende tot (milieu-)categorie 3'. Naast een transportbedrijf zijn hier bedrijven met een maximale milieucategorie 2 toegestaan. Conform de bouwvoorschriften in artikel 4 van het bestemmingsplan mag het hele bestemmingsvlak 'bedrijfsdoeleinden' bebouwd worden.

Het perceel heeft ook de aanduiding '(zw)', waarmee aangegeven wordt dat op de kavel geen woningen mogen worden gebouwd. Die bepaling kan uitgelegd worden als dat er geen nieuwe (bedrijfs-)woningen gebouwd mogen worden. Maar waarschijnlijk wordt bedoeld dat er geen bedrijfswoning aanwezig mag zijn. De toelichting van het bestemmingsplan geeft daar geen uitsluitsel over.

Zoals te zien op kaart 4 van het bestemmingsplan, ligt het perceel in een gebied dat aangemerkt is als 'agrarisch gebied met waardevolle openheid'. Voor dat gebied bevat het bestemmingsplan in artikel 21 regels voor opvolgfuncties (= wijzigingsbevoegdheid). Uit tabel 2.2 van dat artikel blijkt dat de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' gewijzigd kan worden in een woonbestemming.

In artikel 21, onder lid 3, is bepaald dat het aantal woningen niet mag toenemen. Alleen woningen die 'ingevolge elders gegeven voorschriften zijn toegestaan', mogen blijven bestaan. Tevens bevat het bestemmingsplan de regel: 'op bouwvlakken met woningen dient in geval van vervolgfuncties de woonfunctie te allen tijde gehandhaafd te blijven'.

Voor het kunnen wijzigen dient in ieder geval te worden voldaan aan de Beschrijving in Hoofdpijnen, zoals opgenomen in artikel 23 van het bestemmingsplan. De relevante bepalingen voor de functiewijziging naar 'wonen' zijn:

- Artikel 23, lid 1: een functiewijziging mag niet leiden tot:
 1. het aantasten van het open veenweidelandschap en het karakter van de lintbebouwing;
 2. het beperken van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de grondgebonden veehouderij;
 3. aantasten openheid en grasland als grondgebruik;
 4. aantasten landschappelijke en cultuurhistorische patronen (m.n. de Hollandse Waterlinie);
 5. beperken extensief recreatief medegebruik.

Daarnaast zijn nieuwe functies pas mogelijk als de nieuwe functie bij draagt aan een kwaliteitsverbetering van het gebied.

- Artikel 23, lid 4: met betrekking tot voorzieningen voor parkeren en laden en lossen, zullen burgemeester en wethouders toepassing geven aan de bouwverordening (welke inmiddels is vervangen door het parapluplan parkeren).
- Artikel 23, lid 7: de bepalingen met betrekking tot de landschappelijke inpassing zijn van toepassing, als er sprake is van een overschrijding van het bouwvlak.



Uitsneden bestemmingsplan Lange Ruige Weide (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie geldend bestemmingsplan Lange Ruige Weide

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Lange Ruige Weide is de bedrijfswoning op het perceel aan het Hoogeind 15 abusievelijk weg bestemd. Gezien de formulering van in artikel 4, lid 4b (dat er geen woningen mogen worden gebouwd) van het bestemmingsplan Lange Ruige Weide zijn er twee mogelijkheden:

- Het geldende bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen niet mogelijk. Daarmee is de bestaande woning bestemd.
- Het geldende bestemmingsplan maakt helemaal geen woning mogelijk op het perceel. In dat geval valt de bedrijfswoning onder het overgangsrecht.

In beide gevallen kan er gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 21 van het bestemmingsplan Lange Ruige Weide, omdat:

- de woning is ingevolge elders gegeven voorschriften toegestaan (al dan niet via het overgangsrecht);
- binnen het huidige bouwvlak is een woning aanwezig. En conform de wijzigingsvoorwaarde dient deze in geval van vervolgfuncties te allen tijde gehandhaafd te blijven; en
- de functiewijziging valt binnen het referentiekader van de beschrijving in hoofdpijnen: met dit wijzigingsplan 'verkleurt' de bestemming van bedrijf naar wonen. Daarmee wordt minder bebouwing mogelijk gemaakt. Bovendien verdwijnt een bedrijfsbestemming met zwaar verkeer. De functiewijziging draagt daarmee bij aan het behoud van het open veenweidelandschap en het karakter van de lintbebouwing en levert een positieve bijdrage aan een beter woon- en leefklimaat.

Parapluplan Parkeren Bodegraven – Reeuwijk

Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Bodegraven – Reeuwijk'. Met dit plan is geregeld dat bij voldaan moet worden aan de parkeernormen, zoals die zijn vastgelegd in vastgestelde beleidsregels (Nota parkeren uit 2016). Het parapluplan is verwerkt in het wijzigingsplan.

Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven – Reeuwijk

Het plangebied heeft betrekking op alle cultuurhistorisch waardevolle objecten en monumenten binnen het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, met uitzondering van de objecten in de kern van Nieuwerbrug, waarvoor de beheersverordening “Kern Nieuwerburg” van toepassing is.

Het bestemmingsplan heeft ook betrekking op alle objecten die eerder wel een cultuurhistorische waarde hebben gehad, maar deze door omstandigheden (sloop, nieuwbouw) of herwaardering zijn verloren.

Dit bestemmingsplan is niet relevant voor Hoogeind 15, omdat er geen monument of cultuurhistorische waarde op het perceel aanwezig is.

Parapluplan Archeologie

In het parapluplan is de geactualiseerde archeologische beleidsadvieskaart uit 2021 verwerkt. De archeologische verwachtingswaarden voor Hoogeind 15 zijn conform dit parapluplan verwerkt in drie dubbelbestemmingen (Waarde- Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 5).

1.3 Vergunningen

Voor het perceel aan Hoogeind 15 zijn de volgende vergunningen verleend:

- bouwvergunning woning, verzonden 26 juli 1976 perceel kadastraal gemeente Lange Ruige Weide, sectie A nr 1298, Hoogeind 15 te Driebruggen;
- vergunning bouw schuur, verzonden 22 nov 1976 perceel kadastraal gemeente Lange Ruige Weide, sectie A nr 1295, Hoogeind 15 te Driebruggen;
- vergunning dakkapellen, verzonden 19 mei 1981 perceel kadastraal gemeente Lange Ruige Weide, sectie A nr 1298, Hoogeind 15 te Driebruggen;
- hinderwet vergunning, oprichten en inwerking van transportbedrijf, 22 april 1986, perceel kadastraal gemeente Lange Ruige Weide, sectie A nr 1295-1298, Hoogeind 15 te Driebruggen.

Geconstateerd kan worden dat het transportbedrijf met de bijbehorende bedrijfswoning legaal gerealiseerd zijn.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het Hoogeind maakt onderdeel uit van een historisch gegroeid lint vanuit Driebruggen in zuidelijke richting dat tussen de Enkele en de Dubbele Wiericke ligt. Het Hoogeind is een smalle weg, waarlangs zich oorspronkelijk voornamelijk boerderijen stonden gebouwd. In de afgelopen eeuw is het lint verder verdicht met woningen, agrarische bedrijven en overige bedrijvigheid.

Voormalige agrarische bedrijven (bijvoorbeeld de direct aangrenzende percelen aan het Hoogeind 13 en 17) hebben een woonfunctie gekregen. Ondanks de (beperkte) verdichting van de afgelopen 100 jaar, heeft het lint in de loop der jaren haar open karakter behouden. Dit komt mede door de open weidegronden die tussen de bebouwde kavels liggen. De meeste woningen hebben zowel aan de voor- als aan de achterzijde een vrij uitzicht op het landschap.

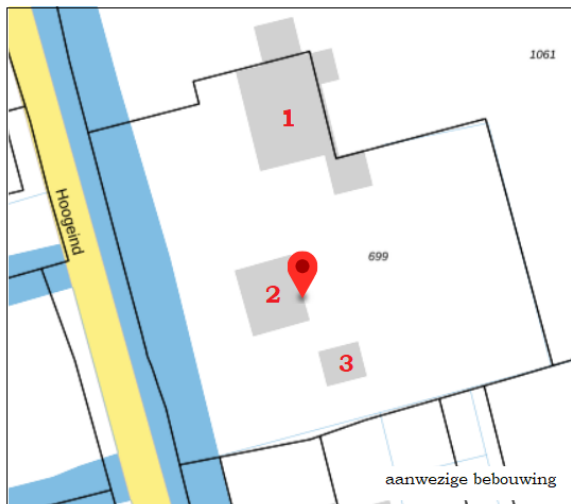
Op het perceel aan het Hoogeind 15 is in 1996 het transportbedrijf Van Wijngaarden gevestigd. Na een kleine 20 jaar is de bedrijfsvoering beëindigd. Sindsdien wordt er op het perceel gewoond. Op het erf staan een woning, schuurtje en bedrijfsschuur. Via een brug over het water is het erf toegankelijk.



Hoogeind 15 (bron: www.google.nl)

Op het perceel is momenteel circa 365 m² aan bebouwing aanwezig:

1. voormalige bedrijfshal: +/- 240 m²;
2. woning: +/- 90 m²;
3. garage: +/- 35 m².



Aanwezige bebouwing op perceel Hoogeind 15 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

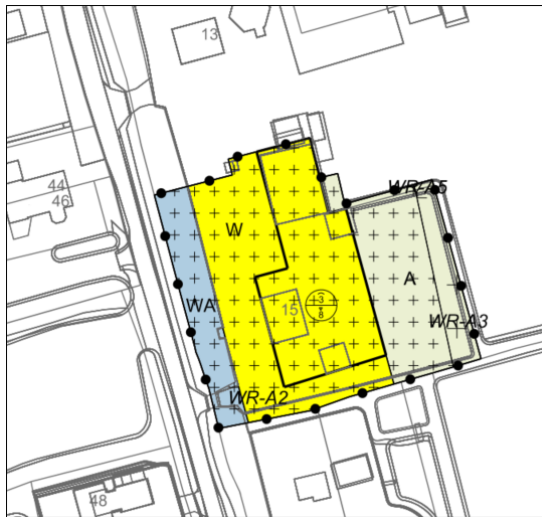
Omdat de bedrijfsbestemming al een jaar of 10 niet meer gebruikt wordt, is er de wens om de bestemming te wijzigen in naar wonen. Dit in navolging van, onder andere de bestemmingswijziging van de directe burenen aan Hoogeind 13 en Hoogeind 17. Er zijn geen concrete sloop- of nieuwbouwplannen. Dit wijzigingsplan heeft alleen tot doel om de woonbestemming te realiseren.

Met de bestemmingswijziging wordt aangesloten bij de bouw- en gebruiksregels van de 'Partiële herziening Buitengebied 2019' en het wijzigingsplan 'Hoogeind 13, Driebruggen'. Concreet betekent dit:

- de inhoud van de woning mag maximaal, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, 650 m³ bedragen;
- gebouwen (zowel hoofd- als bijgebouwen) zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan.

Voor wat betreft de bijbehorende bouwwerken wordt geen oppervlakte opgenomen, omdat vergunningsvrij (conform artikel 2, lid 2f, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) meer mogelijk is dan dat de geldende bestemmingsplannen mogelijk maken.

Daarmee valt de voormalige bedrijfshal onder het overgangsrecht: deze mag onderhouden worden, maar in geval dat deze gesloopt wordt, moet voldaan worden aan de bouwbeperkingen in dit wijzigingsplan (aangevuld met de vergunningsvrije bouw mogelijkheden).



Verbeelding wijzigingsplan

Hoofdstuk 4 **Beleid**

Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming van een bedrijfskavel omgezet naar een woonbestemming. Daar voorziet een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan uit 2006 in. Toen was een omzetting naar een woonfunctie al mogelijk binnen het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.

De wijziging van de bestemming is beperkt van aard. Beperkt in de zin dat (bijvoorbeeld) rijksbeleid uit de Nationale omgevingsvisie (NOVI) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wel van toepassing zijn, maar geen uitspraken doen op dit 'lokale schaalniveau'. Datzelfde geldt voor de provinciale omgevingsvisie.

Dat is de reden dat in dit hoofdstuk de beleidsstukken die uitspraken doen op een 'hoger schaalniveau' niet behandeld worden.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Als stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

De tot 1 juli 2017 in artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, (en vierde lid) van het Bro opgenomen eis dat de *actuele regionale* behoefte dient te worden beschreven is gewijzigd in die zin dat de elementen "actuele" en "regionale" komen te vervallen. Bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, dienen in de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

De Afdeling hanteert een aantal uitgangspunten, die gehanteerd worden bij de beoordeling of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling (uitspraak 201608869/1/R3). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van *meer* dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Uit jurisprudentie blijkt dat als het om een functiewijziging gaat, beoordeeld moet worden of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Consequentie Bro voor plangebied

Het perceel aan Hoogeind 15 is ongeveer 3.000 m². De aard en omvang van de functiewijziging is beperkt en het ruimtebeslag neemt af. Afgaande op bestaande jurisprudentie wordt geconcludeerd dat de omzetting van de bedrijfsfunctie naar een woonbestemming niet aangemerkt hoeft te worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere onderbouwing van de behoefte is daarom niet nodig. In algemene zin wordt gesteld dat de behoefte naar woningen op het moment zeer groot is. De functiewijziging van het perceel is daarom wenselijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Nadien zijn verschillende herzieningen vastgesteld, die samen hebben geleid tot een geconsolideerde versie van 1 april 2023. Met de verordening worden regels gesteld over de indeling van de fysieke leefomgeving, grotendeels gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie.

De verordening integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Dat betekent dat de omgevingsverordening zeventien verordeningen geheel, en de Provinciale milieuverordening gedeeltelijk, vervangt.

Voor bestemmingsplannen en wijzigingsplannen zijn de instructieregels in hoofdstuk 6 van belang. De volgende instructieregels zijn (mogelijk) van belang voor het wijzigen van de bestemming van het perceel aan Hoogeind 15:

- artikel 6.9: ruimtelijke kwaliteit;
- artikel 6.9a: beschermingscategorie 3, buitengebied;
- artikel 6.9g: beschermingscategorie 1, kroonjuweel cultureel erfgoed;
- artikel 6.20a: hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden.

Voordat de verschillende instructieregels behandeld worden, is het belangrijk om te weten wat de volgende begrippen inhouden:

- ruimtelijke ontwikkeling: bebouwing of gebruik van bebouwing of grond;
- stedelijke ontwikkeling: stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, namelijk. Het Bro vult de definitie verder in: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

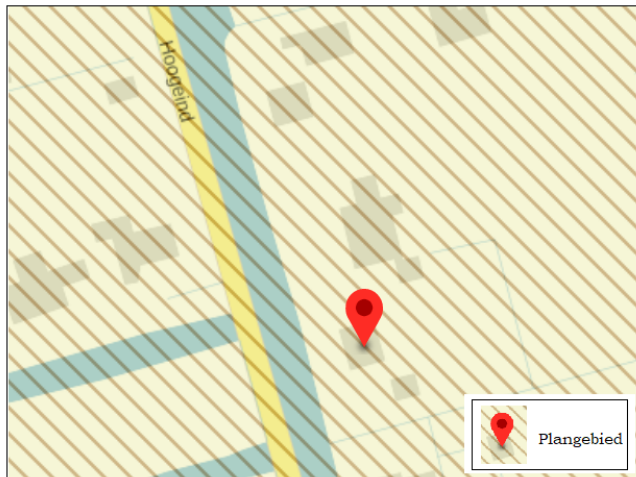
Het omzetten van de bestemming van het perceel aan Hoogeind 15 is volgens de definities van de verordening wel aan te merken als een ruimtelijke ontwikkeling, maar niet als een stedelijke ontwikkeling. Daarmee zijn de hiervoor genoemde instructieregels 6.9, 6.9a en 6.9g van toepassing.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Voorzien kan worden in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit. Voorzien kan worden in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van *inpassen*;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van *aanpassen*;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van *transformeren*.

Voor zover sprake is van een 'kroonjuweel cultureel erfgoed', zijn de bepalingen uit artikel 6.9g van toepassing.



Toepassing artikelen 6.9, 6.9a en 6.9g, ruimtelijke kwaliteit, buitengebied en kroonjuweel, Omgevingsverordening Zuid-Holland (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 6.9a: niveau 3, buitengebied

Er kan voorzien worden in een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

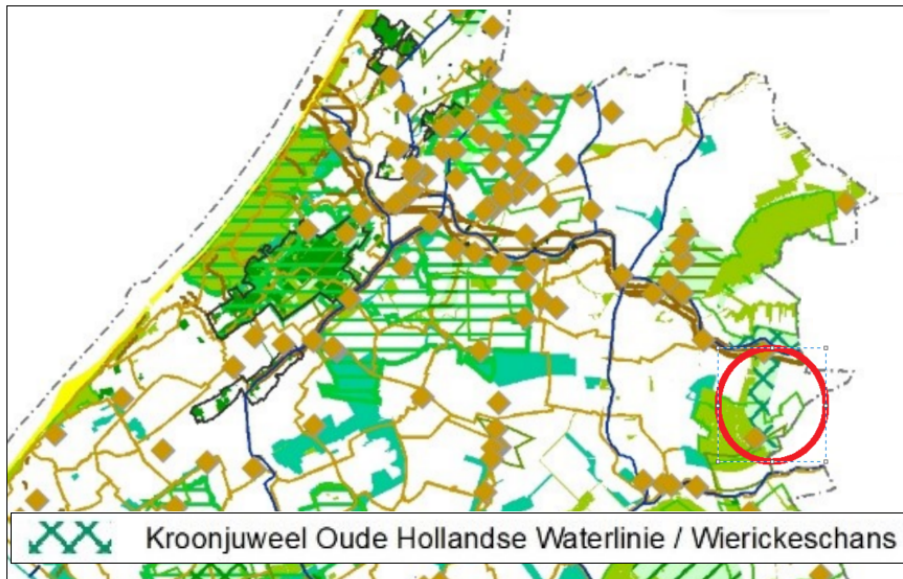
Artikel 6.9g Beschermingscategorie 1 Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed

Er kan voorzien worden in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft en de ontwikkeling het behoud en de versterking van het betreffende cultureel erfgoed ondersteunt en overwegend meerwaarde heeft voor kwaliteiten en de gebruikswaarde ervan. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- de herkenbaarheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
- de historische context van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
- de uniciteit van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
- de kwetsbaarheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
- de gaafheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
- de samenhang van de kwaliteiten van het Cultureel Erfgoed;
- de richtpunten die zijn opgesteld voor het specifieke kroonjuweel (zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap).

Het plangebied ligt in kroonjuweel Oude Hollandse Waterlinie / Wierickeschans. Karakteristiek zijn de waterlopen van de Enkele - en Dubbele Wiericke en hun kades, als prominente noord-zuid lopende lijnen in het landschap met daartussen de 17e eeuwse inundatiezone. De historische gelaagdheid is groot: de verkaveling is middeleeuws, de vaarten zijn gegraven in de veertiende eeuw en de verdedigingswerken van weer later datum. De richtpunten zijn:

- Behouden/versterken van de herkenbaarheid en samenhang tussen alle onderdelen binnen de Oude Hollandse Waterlinie (boezemvaarten met kades, bebouwingslint Langeweide, verkavelingspatroon, Fort Wierickeschans, Oukoopse wipmolen).
- Openhouden van de inundatiezone tussen de beide Wierickes.



Ligging plangebied in kroonjuweel. Omgevingsvisie Zuid-Holland, ontwerp. (bron: <https://www.commissiener.nl/projectdocumenten/00005005.pdf>)

Artikel 6.20a Hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden

Als voorzien wordt in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met het belang van de instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het hoofdfietsnetwerk.

Consequentie provinciale verordening voor het plangebied

Geconstateerd wordt dat de functiewijziging in overeenstemming is met de instructieregels van de provinciale verordening:

- artikel 6.9: ruimtelijke kwaliteit. Er is sprake van inpassing: de functiewijziging past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk. Door het weg bestemming van een bedrijfsbestemming (en zwaar verkeer van een transportbedrijf), nemen de bebouwingsmogelijkheden op het perceel af en is de invloed op de omgeving kleiner.
- artikel 6.9a: beschermingscategorie 3, buitengebied. Met de functiewijziging wordt, zoals bij het vorige punt aangegeven, de openheid en het groene karakter van het landschap verder bevorderd.
- artikel 6.9g: beschermingscategorie 1, kroonjuweel cultureel erfgoed. De functiewijziging doet niets af aan de herkenbaarheid en samenhang tussen alle onderdelen binnen de Oude Hollandse Waterlinie. Het heeft ook geen negatieve gevolgen voor de open inundatiezone tussen de Enkele Wiericke en de Dubbele Wiericke.
- artikel 6.20a: hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden. Met de functiewijziging wordt een positieve bijdrage geleverd aan het hoofdfietsnetwerk, door een afname van zwaar verkeer op de Hoogeind.

4.3 Gemeentelijke beleid

Woonvisie Bodegraven - Reeuwijk 2021 - 2025 (2020 en 2023) en Dorpsvisie Driebruggen (2021)

Voorliggend wijzigingsplan maakt een functiewijziging van bedrijf naar wonen mogelijk. Er worden geen extra woningen gerealiseerd. Beleid van de gemeente is vaak gericht op nieuwbouw. Denk bijvoorbeeld aan de woonvisie, die op 25 november 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Een woonvisie die gericht is op het realiseren van de juiste woningen voor de juiste doelgroepen. Daarbij speelt het optimaal benutten van de bestaande voorraad een rol (transformeren van panden, splitsen van woningen, etc).

Voor het omzetten van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' worden er geen extra woningen gebouwd: de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een 'burgerwoning' in het buitengebied. Daarmee wordt de

bestaande voorraad beter benut.

Uit de dorpsvisie Driebruggen (juli 2021) blijkt dat er een behoefte is aan meer woningen. Woningen die met name in het dorp gebouwd moeten (kunnen) worden. Nieuwbouw moet wel bescheiden blijven om het kleinschalige karakter van Driebruggen te behouden.

De omzetting van de bestemming van het perceel aan Hogeind 15 is in lijn met het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleid en regelgeving

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Dit hoogheemraadschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

De Keur en Leggers zijn onderdeel van de regelgeving van het waterschap. In de Keur staan de verbods- en gebodsbepalingen ter bescherming en instandhouding van de waterhuishouding en waterstaatswerken. In de Leggers staat waaraan de waterstaatswerken wat betreft ligging, vorm, afmeting en constructie moeten voldoen en wie verantwoordelijk is voor het onderhoud ervan.

In de Keur en met name de uitvoeringsregels behorend bij de Keur, heeft het waterschap bepaald in welke gevallen een handeling in het watersysteem is toegestaan en wanneer hiervoor een vergunning nodig is. Onder watersysteem wordt verstaan: het samenhangend geheel van een of meer oppervlaktewaterlichamen met bijbehorende bergingsgebieden, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken en grondwaterlichamen.

In de beleidsregels bij de Keur staat beschreven welke regels en vergunningplichten gelden bij handelingen met betrekking tot (onder andere) oppervlaktewater, het dempen van water en waterkeringen. Ook voor het aanbrengen of verwijderen van begroeiing langs oppervlaktewater gelden er regels. Mogelijk geldt dan zelfs een vergunningplicht.

5.2 Het plangebied

Met de wijziging van de bestemming wordt minder bebouwing mogelijk gemaakt. Er wordt geen water gedempt. Conform de legger van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden grenst het perceel aan Hoogeind 15 aan primair - en tertiair water. De beschermingszones daarvan liggen op het perceel.



(bron: <https://experience.arcgis.com/experience/36136fad9d1049db830b2661dd074bcb/>)

Zoals te lezen is in artikel 4 van de legger ligt het onderhoud van het primaire wateroppervlak bij het waterschap. Het onderhoud van de tertiaire watergangen (inclusief beschermingszone) en de gronden binnen de beschermingszone A van de het primaire wateroppervlak ligt bij de grondeigenaren.

Binnen het plangebied:

- neemt het oppervlakte aan verharding niet toe;

wijzigingsplan Hoogeind 15 te Driebruggen

- wordt er niet binnen de beschermingszones van de watergangen gebouwd;
- worden er geen watergangen gedempt.

Er is daarom geen noodzaak voor het treffen van maatregelen (realiseren watergangen of realiseren van andere waterbergende voorzieningen). Dit wijzigingsplan maakt geen nieuwe vergunningplichtige activiteiten mogelijk: activiteiten die momenteel met de bedrijfsbestemming vergunningplichtig zijn, zijn ook met een woonbestemming vergunningplichtig.

Digitale watertoets

Op 14 april 2023 is de digitale watertoets ingevuld (bijlage 1). Hieruit blijkt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden .

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging) waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2007; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer fijne afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Deze afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

Het plangebied is te karakteriseren als een landelijk gebied. De richtafstanden voor een rustige woonwijk en het landelijk gebied zijn vergelijkbaar.

Plangebied

Alle percelen met bebouwing in de directe omgeving van het perceel aan Hoogeind 15 hebben een woonbestemming. Voor Hoogeind 13 is in 2015 een wijzigingsplan vastgesteld waarmee de agrarische bestemming gewijzigd is in een woonbestemming.

Hoogeind 17 had in het bestemmingsplan Lange Ruige Weide al een woonbestemming. Met de partiële herziening uit 2019 is op dit perceel een zorginstelling mogelijk gemaakt. De afstand tussen het bouwvlak van Hoogeind 17 en de woning aan Hoogeind 15 is ruim / circa 30 meter.

De onbebouwde gronden (weilanden) hebben een agrarische bestemming waar grondgebonden veehouderij mogelijk is. Deze gronden worden (eventueel) alleen gebruikt voor het laten grazen van vee.

De omzetting van de bestemming naar een woonbestemming heeft geen negatieve gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden voor de omgeving. Met het weg bestemmen van de bedrijfsbestemming, waarmee bedrijven met een milieucategorie 2 en een transportbedrijf met milieucategorie 3 mogelijk is, heeft de bestemmingswijziging een positief effect op de omgeving. Met de bestemmingswijziging is de vestiging van een nieuw transportbedrijf, of een ander bedrijf met een maximale milieucategorie 2, op deze locatie niet meer mogelijk. Met het vervallen van (zwaar) bedrijfsverkeer wordt er in positieve zin bijgedragen aan een beter woon- en leefklimaat.



Bestemmingen aangrenzende percelen

6.3 Geluid

6.3.1 Beleid en regelgeving

Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen. Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendstandplaatsen)

Voor deze bestemmingen gelden voorkeursgrenswaarden. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Onder voorwaarden kunnen hogere waarden worden vastgesteld door het bevoegd gezag tot de maximale grenswaarde uit de Wgh. Voorwaarde is dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard een rol spelen. Het toepassen van maatregelen dient in volgorde van prioriteit gericht te zijn op bronmaatregelen (geluiddempers, aanpassing wielen/spoor, aanpassing wegverharding en/of aangepaste rijsnelheden) en

overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen/geluidswallen).

Wanneer sprake is van meerdere relevante geluidsbronnen, kan slechts een besluit hogere waarde worden vastgesteld voor zover de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. Verder dient, in het geval van ontheffing op de geluidsbelasting, de binnenwaarde worden gewaarborgd door het eventueel toepassen van gevelmaatregelen.

6.3.2 Plangebied

Er is geen akoestisch onderzoek nodig naar wegverkeerslawaaï. Conform artikel 73 van de Wet geluidhinder (Wgh) is akoestisch onderzoek nodig in geval er sprake is van een 'projectie van woningen' binnen onderzoekszones van wegen.

De Wgh geeft de volgende definitie van geprojecteerde woning (of gebouw): *'nog niet aanwezige woning of nog niet aanwezig gebouw, waarvoor het geldende bestemmingsplan verlening van de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toelaat, maar deze nog niet is afgegeven'*.

De woning aan het Hoogeind 15 is een aanwezige (en vergunde) woning. Daarmee is er geen noodzaak om akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uit te voeren. De Wgh maakt geen onderscheid tussen bedrijfswoningen of andere woningen: voor alle woningen geldt dat voldaan moet worden aan de voorkeurswaarden voor wegverkeerslawaaï (of dat er een hogere waarden vastgesteld wordt).

6.4 Luchtkwaliteit

6.4.1 Beleid en regelgeving

Europese richtlijn 2008/50/EG betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa

Sinds mei 2008 is de nieuwe Europese richtlijn 2008/50/EG betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa, van kracht. Deze nieuwe richtlijn vervangt de huidige EU-richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit, met uitzondering van de vierde dochterrichtlijn.

De richtlijn heeft onder meer ten doel om bepaalde waarden vast te stellen teneinde schadelijke gevolgen voor de gezondheid van de mens en voor het milieu in zijn geheel te vermijden, te voorkomen of te verminderen, alsmede ervoor te zorgen dat de concentraties van de betreffende stoffen in de lidstaten op basis van gemeenschappelijke methoden en criteria worden beoordeeld. De richtlijn bevat onder meer grenswaarden, overschrijdingsmarges en alarmdrempels voor de verschillende stoffen.

De richtlijn geeft lidstaten de mogelijkheid om later te voldoen aan grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ als de betreffende lidstaten voldoende inspanning laten zien om de luchtkwaliteit te verbeteren. Om voor deze derogatie in aanmerking te komen moeten de lidstaten een luchtkwaliteitsplan indienen bij de Europese Commissie. Met dit plan moet een lidstaat laten zien op welke manier alsnog, binnen de derogatietermijnen, aan de normen zal worden voldaan. Nederland heeft om derogatie verzocht op basis van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Mede op grond van het NSL heeft de Europese Commissie op 7 april 2009 derogatie verleend en Nederland daarmee langer de tijd gegeven om overal aan de grenswaarden te voldoen. Dit betekent dat de norm voor stikstofdioxide uiterlijk 1 januari 2015 gehaald moet zijn en de norm voor fijnstof uiterlijk 11 juni 2011.

In de richtlijn zijn verder nieuwe normen en streefdata geïntroduceerd voor de fijnere fractie van fijnstof (PM_{2.5}). Verder bevat de richtlijn expliciet de mogelijkheid tot aftrek van fijnstof afkomstig van natuurlijke bronnen bij het vaststellen van overschrijdingssituaties. De werkingssfeer van de richtlijn wordt beperkt door te bepalen dat de richtlijn niet van toepassing is op plaatsen waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben. Hiermee samenhangend is de richtlijn (bijlage III) nu ook heel expliciet over locaties waar de luchtkwaliteit niet beoordeeld wordt.

De lidstaten zijn ingevolge de richtlijn verplicht om de nodige maatregelen te nemen om ervoor te zorgen dat de grenswaarden worden nageleefd.

Wanneer de concentraties hoger zijn dan de overschrijdingsmarges dient een plan of programma opgesteld en uitgevoerd te worden dat ertoe leidt dat binnen de daarvoor gestelde termijnen aan de

grenswaarden wordt voldaan.

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Ingevolge de wet is een specifiek op luchtkwaliteit betrekking hebbende titel 5.2 in de Wet milieubeheer (hierna: Wm) opgenomen. De wet voorziet onder meer het rijksprogramma het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), het begrip "in betekenende mate" (ibm) en gebiedssaldering. De kern van de wet wordt gevormd door een programmatische aanpak om de grenswaarden zo snel als redelijkerwijs mogelijk is, te halen en door de introductie van het begrip "in betekenende mate".

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM_{10}) als stikstofdioxide (NO_2) met minder dan 3% van de grenswaarde ($1,2 \mu g/m^3$ PM_{10} of NO_2 en $0,75 \mu g/m^3$ $PM_{2,5}$ jaargemiddeld);
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

Grenswaarden				
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu g/m^3$)	Maximum overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

Regeling NIBM

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder andere het onderstaande geval, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- woningbouw = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en
- woningbouw = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Uit de NIBM-tool blijkt dat bij meer dan 1.280 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden, zal op een andere manier bijvoorbeeld door middel van berekeningen aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan			Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1280	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1285
Aandeel vrachtverkeer		0,0%	Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20	Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,24		PM ₁₀ in µg/m ³	0,24
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2	Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie			Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Rekentool 'niet in betekenende mate'

Om versnippering van 'in betekenende mate' (ibm) projecten in meerdere nibm-projecten te voorkomen is een anticumulatie-bepaling (artikel 5 Besluit NIBM) opgenomen. Deze heeft betrekking op aan elkaar grenzende of in elkaars directe nabijheid gelegen bedrijfslocaties, kantoorlocaties, woningbouwlocaties of locaties voor inrichtingen of infrastructuur die (samengevat) worden gerealiseerd die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsinfrastructuur en die aan elkaar grenzen of in elkaars nabijheid zijn gelegen (tot maximum 1.000 meter). In het Besluit Nibm is het bepaald dat deze locaties als één locatie worden gezien. Dit is om te voorkomen dat grote projecten in kleine stukjes worden opgedeeld die allemaal onder de Nibm-regeling zouden kunnen vallen.

Besluit gevoelige bestemmingen

De AMvB is in januari 2009 in werking getreden. Met deze AMvB wordt beoogd de realisering van scholen en andere gevoelige bestemmingen in de nabijheid van drukke (snel)wegen tegen te gaan als op de locatie in kwestie sprake is van een (dreigende) overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit.

Deze AMvB vormt een aanvulling op het beginsel van een goede ruimtelijke ordening zoals verankerd in de Wet ruimtelijke ordening. De AMvB heeft niet tot doel om op voorhand elk risico af te dekken, maar om de meest nijpende situaties via een dwingende regeling te voorkomen.

Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen. Achtergrond hiervan is dat de AMvB is gericht op functies die specifiek bedoeld zijn voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor verontreinigende stoffen, zijnde kinderen, ouderen en zieken.

Als een bestuursorgaan voornemens is een besluit te nemen over een gevoelige bestemming op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen (snelwegen en autowegen in beheer bij het rijk) of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen (autowegen en overige wegen in beheer bij de provincie), dan moet het bestuursorgaan onderzoeken of op die locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor zwevende deeltjes (fijn stof; PM₁₀) en/of voor stikstofdioxide (NO₂). Ook tijdens de zogenoemde derogatieperiode blijven voor de toepassing van deze AMvB de oorspronkelijke (dus niet tijdelijk verhoogde) grenswaarden gelden van 40 µg/m³ jaargemiddeld voor PM₁₀ en voor NO₂ en 50 µg/m³ etmaalgemiddeld met maximaal 35 overschrijdingsdagen per jaar voor PM₁₀.

Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag ter plekke geen gevoelige bestemming worden gevestigd, ongeacht of het gaat om nieuwbouw ten behoeve van die gevoelige bestemming of om functiewijziging van een bestaand gebouw.

Eenmalig kan een beperkte uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming worden toegestaan die leidt tot een toename van maximaal 10% van het aantal personen dat ter plekke verblijft; hierbij is niet het feitelijk aantal verblijvende personen doorslaggevend, maar het aantal personen dat rechtens ter plaatse mag verblijven.

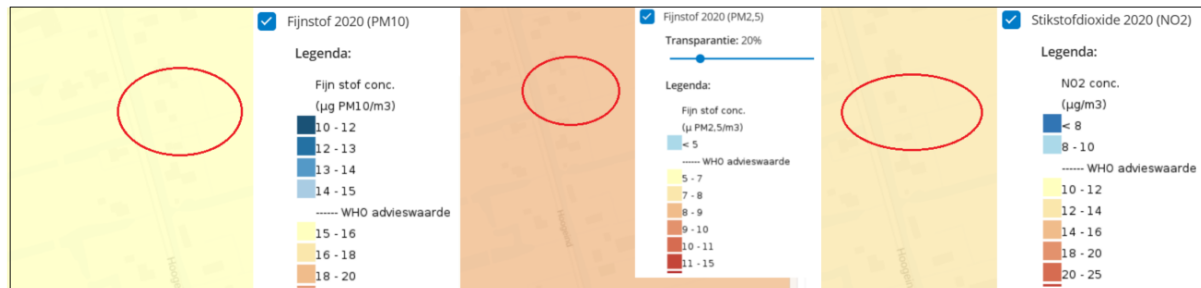
Advieswaarden Wereldgezondheidsorganisatie

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) en de GGD hanteren voor PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ lagere waarden, namelijk 15 µg/m³, 5 µg/m³ en 10 µg/m³. De WHO normen zijn afgelopen tijd verder

aangescherpt.

6.4.2 Plangebied

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt: de bestaande bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. De waarden van fijnstof en stikstofdioxide lagen in 2020 aanzienlijk lager dan de wettelijke grenswaarden. De waarden liggen wel iets hoger dan de door de WHO aangescherpte normen. De luchtwaarden vormen geen belemmering voor de beoogde woonbestemming.



Luchtwaarden (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

De omzetting van de bestemming naar een woonbestemming heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Met het weg bestemmen van de bedrijfsbestemming, waarmee bedrijven met een milieucategorie 2 en een transportbedrijf met milieucategorie 3 mogelijk is, heeft de bestemmingswijziging een (klein) positief effect op de luchtkwaliteit. Met de bestemmingswijziging is de vestiging van een nieuw transportbedrijf, of een ander bedrijf met een maximale milieucategorie 2, op deze locatie niet meer mogelijk. Met het weg vallen van zwaar bedrijfsverkeer wordt er in positieve zin bijgedragen aan de luchtkwaliteit.

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Kader / wetgeving

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en

bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Besluit externe veiligheid Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb bevat regels voor de exploitant, regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en wijzigingsplannen en regels voor het melden van ongewone voorvallen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft op deze manier een grondslag in de Wet milieubeheer (Wm) en in de Wro.

Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

6.5.2 Plangebied

Uit de risicokaart van de Atlas leefomgeving blijkt het spoortraject tussen Gouda en Woerden een plasaandachtsgebied (een PAG-indicatie) heeft. Conform het Basisnet spoor reikt de PAG zone tot 30 meter van het spoor. Binnen deze zone gelden aanvullende bouweisen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het perceel aan Hoogeind 15 ligt op circa 800 meter van het spoor en ligt daarbij ver buiten de PAG-zone. Bovendien wordt met dit wijzigingsplan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt: de bestaande bedrijfswoning krijgt een woonbestemming.

Er zijn geen andere risicovolle activiteiten (bedrijven en/of leidingen) aanwezig in de directe omgeving. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het omzetten van de bestemming.



Risicobronnen in de omgeving (bron: <https://www.risicokaart.nl/kaarten>)

6.6 Bodem

Wet bodembescherming

De bescherming van de bodem wordt wettelijk o.a. geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). De Wbb is een zogenaamde raamwet, wat betekent dat de kaders worden aangegeven maar dat de uitwerking daarvan geregeld is in verschillende besluiten en circulaire's (o.a. Besluit bodemkwaliteit, Besluit Uniforme Saneringen en Circulaire bodemsanering 2009). De Wbb stelt in het bijzonder regels ter voorkoming van bodemverontreiniging en sanering van ontstane verontreiniging.

De Wbb heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. In de Wbb maakt grondwater wel onderdeel uit van de bodem. De wet bestaat uit een tweetal regelingen:

1. een regeling voor de bescherming van de bodem, met daarin opgenomen de zorgplicht;
2. een regeling voor de aanpak van overige bodemverontreiniging op land.

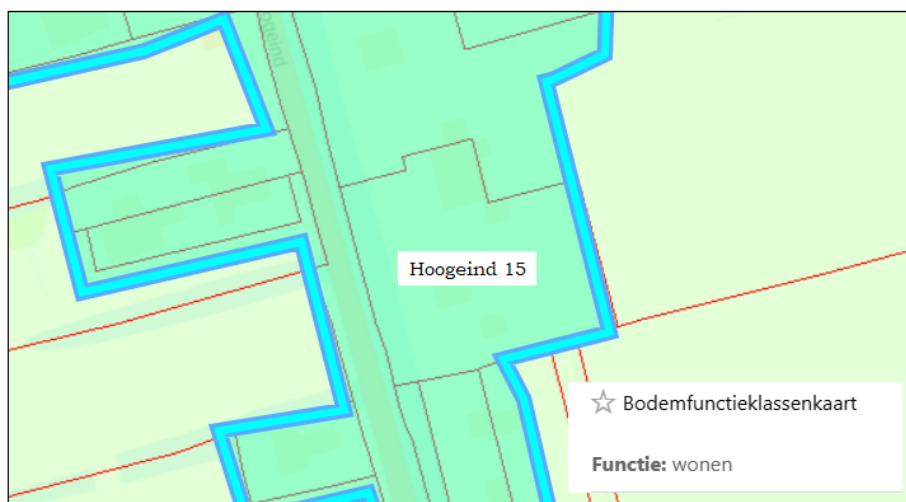
De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan of wijzigingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden. Voor het bestemmingsplan heeft dit voornamelijk betekenis voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

6.6.1 Plangebied

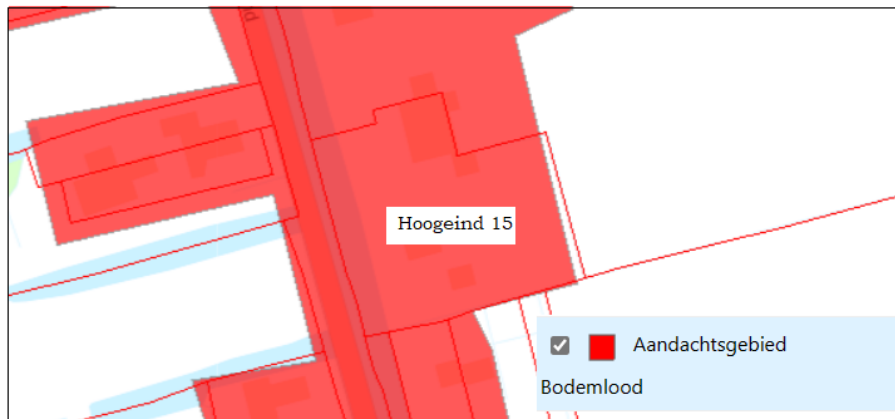
Bodemfunctieklassenkaart

Uit de Bodemfunctieklassenkaart en de toepassingskaart van Omgevingsdienst Midden-Holland blijkt dat zowel de bovengrond als de ondergrond geschikt is voor de functie wonen. Wel wordt alle lintbebouwing aangemerkt als aandachtsgebied voor bodemlood.



Bodemfunctieklassekaart (bron:

<https://atlas.odmh.nl/html5viewer/index.html?viewer=Atlas.Atlas&layerTheme=bkk>)



Aandachtsgebied bodemlood (bron:

<https://atlas.odmh.nl/html5viewer/index.html?viewer=Atlas.Atlas&layerTheme=bkk>)

Onderzoek

In 2006 is er (nader) onderzoek uitgevoerd (bijlage 2). De aanleiding voor dit onderzoek was een inventariserend onderzoek, waaruit bleek dat er een verontreiniging met minerale olie en aromaten van de grond en het grondwater was ontdekt. Het doel van het nadere onderzoek was:

- de omvang van de aangetoonde verontreinigingen vast te stellen;
- vaststellen of er sprake is van een 'ernstige bodemverontreiniging' en daarmee de noodzaak tot sanering;
- de urgentie van de sanering vast te stellen en daarmee de termijn waarbinnen gesaneerd moet worden.

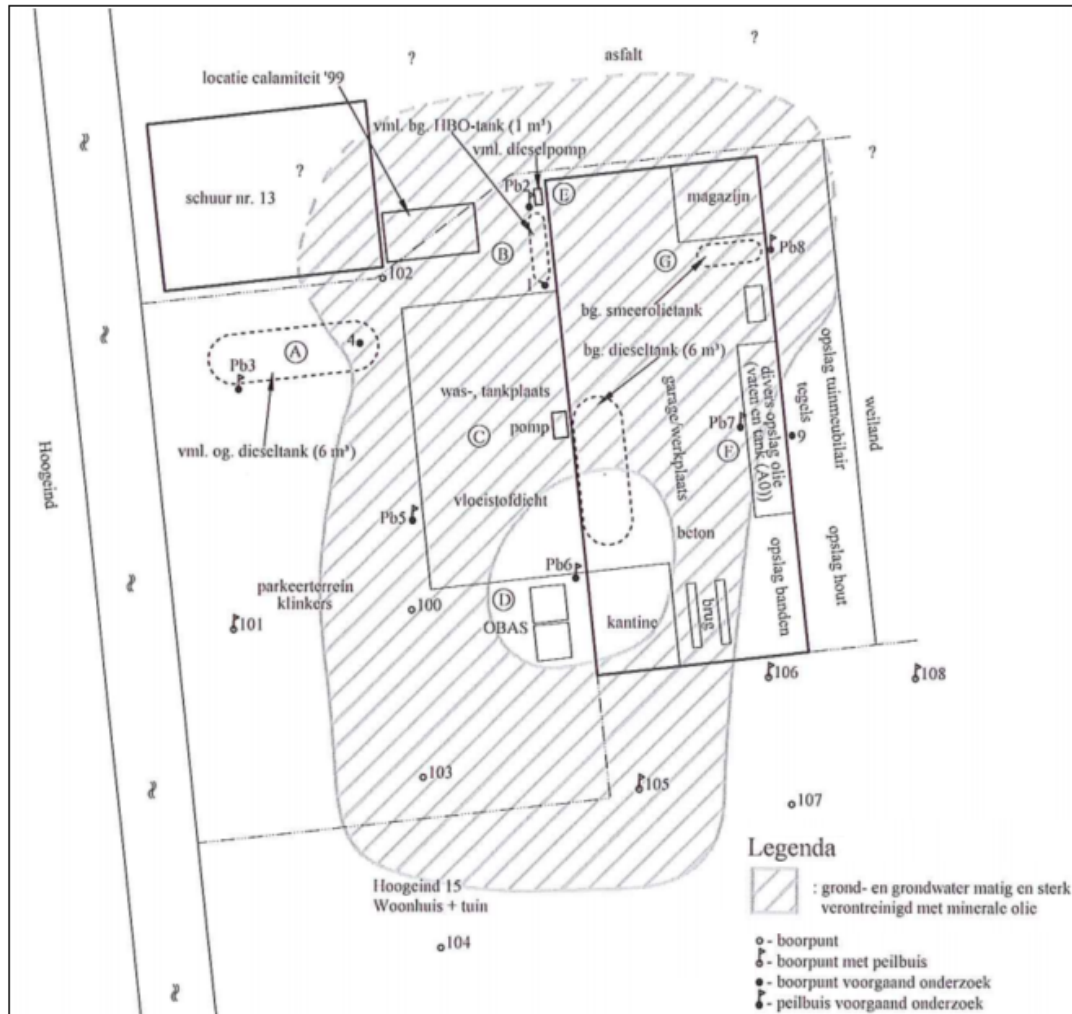
Uit dit onderzoek is gebleken dat:

- de grond en het grondwater is matig tot sterk verontreinigd met minerale olie, waarbij de omvang van de grondwaterverontreiniging grotendeels overeen komt met de verontreiniging van de grond;
- de oppervlakte van de verontreiniging met minerale olie wordt geraamd op 400 m².

Gezien de resultaten uit het onderzoek van 2006 is er conform de Wet Bodembescherming een wettelijke saneringsnoodzaak in geval de grond geroerd gaat worden. In geval de bodem geroerd wordt, wordt geadviseerd om:

1. nader onderzoek te doen, zodat meer zekerheid wordt verkregen over de daadwerkelijk hoeveelheid verontreinigde grond;
2. in overleg te treden met het bevoegd gezag (de provincie) om te bepalen of en op welke termijn sanering noodzakelijk is.

wijzigingsplan Hoogeind 15 te Driebruggen



Vlekkenkaart verontreiniging Hoogeind 15 (bron: Nader bodemonderzoek Hoogeind 15 te Driebruggen)

Nader bodemonderzoek is op dit moment niet nodig. Op de kavel gaan geen bouwactiviteiten plaats vinden, waarbij de bodem geroerd gaat worden. Er is bovendien ook geen sprake dat het gebruik 'gevoeliger' wordt: de activiteit wonen (in een bedrijfswoning) blijft behouden met de woonbestemming. Mocht er in de toekomst gesloopt en/of gebouwd gaan worden, dan dient alsnog nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten

7.1 Natuur en flora en fauna

7.1.1 Beleid en wetgeving

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels. De internationale verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn vanaf 1 januari 2017 verwerkt in de Wet Natuurbescherming.

Stikstof - uitspraak Raad van State

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) mag niet als basis voor toestemming voor activiteiten worden gebruikt. Dat blijkt uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019. Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet (meer), aldus de Afdeling bestuursrechtspraak.

Aangetoond dient te worden dat de stikstofdepositie als gevolg van een ontwikkeling onder de 0,00 mol per hectare per jaar blijft. Per 1 juli 2021 is de regelgeving met betrekking tot stikstof aangepast. De wet maakt een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. Concreet betekent dit dat bij de berekening van stikstofdepositie de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten buiten beschouwing gelaten mogen worden.

Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) is nodig als op voorhand met wetenschappelijke zekerheid significante effecten op voor stikstof gevoelige habitattypes in Natura 2000-gebieden niet kunnen worden uitgesloten. Met andere woorden: als de stikstofdepositie in de gebruiksfase meer dan 0,00 mol per hectare per jaar is.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

7.1.2 Plangebied

Stikstof

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt: de bestaande bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. Daarmee is er geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Het doen van een stikstofberekening is daarom niet nodig.

Bovendien: de omzetting van de bestemming naar een woonbestemming heeft naar verwachting een positief effect op de stikstofdepositie. Met het weg bestemmen van de bedrijfsbestemming, waarmee bedrijven met een milieucategorie 2 en een transportbedrijf met milieucategorie 3 mogelijk is, neemt het zware bedrijfsverkeer af. Dat heeft een positief effect op de stikstofdepositie.

NNN

Het plangebied ligt op circa 400 meter van het NNN. Gezien de afstand tot het NNN en de aard van voorliggend wijzigingsplan kan worden gesteld dat de voorgenomen bestemmingswijziging geen negatieve effecten heeft op de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN. Een nadere toetsing aan het NNN-beleid is daarom niet nodig.



Ligging plangebied ten opzichte van het NNN (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Soortenbescherming

Met voorliggend wijzigingsplan worden er geen concrete bouw- of sloopwerkzaamheden beoogd. Er is daarom geen noodzaak om een quick-scan naar de aanwezige waarden uit te voeren.

Wel wordt geadviseerd om, als er ooit gesloopt gaat worden, een quick-scan uit te laten voeren naar eventueel voorkomende beschermde soorten.

7.2 Archeologie en cultuurhistorie

7.2.1 Wet- en regelgeving

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Vanaf 1 januari 2012 is in het Bro vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing, rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken van deze plannen de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

De cultuurhistorische waarden kunnen bestaan uit vastgestelde, monumentale waarden en waardevolle elementen. Over het algemeen wordt bij het inventariseren van cultuurhistorische waarden onderscheid gemaakt tussen waardevaste en waardevolle elementen. Waardevaste elementen hebben een beschermde status en zijn op basis van de Monumentenwet of gemeentelijke verordening aangewezen

als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. Waardevolle elementen zijn daarentegen niet formeel beschermd, maar kunnen een bijzondere karakteristieke of geschiedkundige waarde hebben en van belang zijn als cultuurdrager.

De cultuurhistorische waarde van een plangebied is zodoende niet alleen afhankelijk van beschermde monumentale waarden binnen het gebied, maar kan zeker ook bepaald worden door waardevolle structuren of objecten in de directe omgeving. Bij het inventariseren dient dan ook zowel naar het plangebied als naar de omgeving daarvan gekeken te worden.

Monumentenwet en Erfgoedwet

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. De Provincie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) hebben voor wat betreft het aspect archeologie, formeel een adviserende en toetsende rol op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens de Monumentenwet 1988 moeten (toevals) vondsten worden gemeld bij de burgemeester. Deze verwittigt het Rijk. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Uitgangspunt is dat 'de veroorzaker betaalt'.

Vanaf 1 juli 2016 zijn grote delen van de Monumentenwet overgegaan in de Erfgoedwet. Hierdoor is naast de Monumentenwet ook de Erfgoedwet van toepassing.

Erfgoedwet

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Voor 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Daarmee spreekt de regering het vertrouwen uit dat de sector voldoende kennis, deskundigheid en betrokkenheid heeft om de zorg voor ons cultureel erfgoed in de praktijk waar te maken.

Kadernota Erfgoed. verleden vitaal in het heden.

Op 4 juli 2012 heeft de gemeenteraad de kadernota erfgoed vastgesteld. De Kadernota is bedoeld om het erfgoed van de gemeente BodegravenReeuwijk status te geven en richting te geven aan beleid daaromtrent. De modernisering van de monumentenzorg is in deze Kadernota verwerkt. Onderdeel van kadernota zijn:

- een overzicht van bekende vindplaatsen, AMK terreinen en archeologische onderzoeken;
- een landschappelijke eenhedenkaart met archeologische vindplaatsen;
- een historisch-geografische en archeologische waardenkaart: late Middeleeuwen - Nieuwe tijd (tot circa 1850);
- de Archeologische beleidsadvieskaart.

Monumenten

De opstallen op het perceel aan de Hoogeind 15 betreffen geen gemeentelijke-, provinciale, of rijksmonumenten.

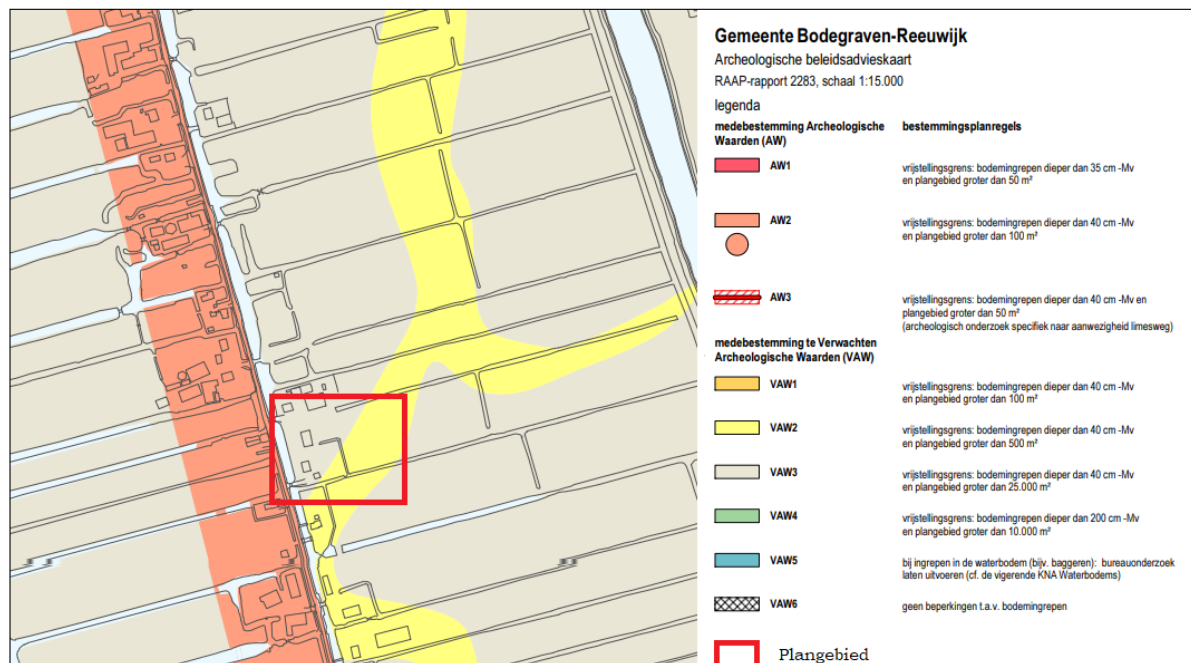
Archeologische beleidsadvieskaart

Binnen het plangebied komen twee archeologische verwachtingswaarden voor, namelijk verwachtingswaarde 2 en 3. Dit betekent dat bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld vermeden dienen te worden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 500 m² (respectievelijk 25.000 m²) voorafgaand aan ruimtelijke planvorming een inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de aanwezigheid van archeologische resten.

Het perceel aan Hoogeind 15 is ongeveer 3.000 m² van omvang. Voor zuidoostelijke hoek van het

perceel geldt dat als hier bodemwerkzaamheden plaats vinden van meer dan 500 m² en dieper dan 40 cm dat er nader onderzoek nodig is. Het oppervlakte van het perceel dat deze verwachtingswaarde heeft is circa 500 m².

Omdat er geen bouwwerkzaamheden van 500 m² (of 25.000 m²) mogelijk worden gemaakt, is nader onderzoek niet nodig. Zowel op het perceel, als in de directe omgeving zijn geen archeologische vondsten gedaan.

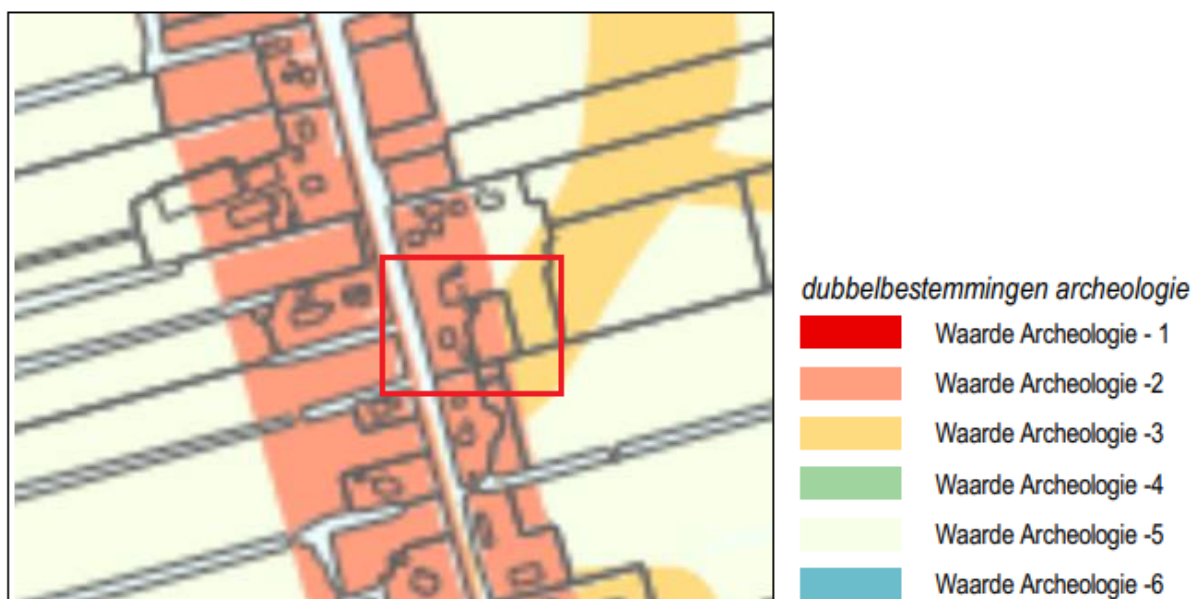


Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart 2012

Actualisatie van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk

In 2021 is de archeologische advieskaart geactualiseerd. Om de waarden juridisch -planologisch te beschermen, is het Parapluplan Archeologie op 27 september 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Uit de actualisatie van de beleidsadvieskaart blijkt dat op het perceel aan Hoogeind 15 drie verwachtingswaarden zijn, namelijk:

- Waarde Archeologie 2, waarvoor een vrijstelling van nader onderzoek geldt voor bodemroerende werkzaamheden van maximaal 100 m² en maximaal 30 cm diep.
- Waarde Archeologie 3, waarvoor een vrijstelling van nader onderzoek geldt voor bodemroerende werkzaamheden van maximaal 500 m² en maximaal 30 cm diep.
- Waarde Archeologie 5, waarvoor een vrijstelling van nader onderzoek geldt voor bodemroerende werkzaamheden van maximaal 25.000 m² en maximaal 30 cm diep.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart 2021

Omdat er momenteel geen grondroerende activiteiten gaan plaats vinden, is nader archeologisch onderzoek niet nodig. De hiervoor genoemde archeologische verwachtingswaarden zijn als dubbelbestemming opgenomen in dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 8 Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage (verder: het Besluit mer) is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit mer.

Het wijzigen van de bestemming "bedrijfsdoeleinden" met de nadere aanduiding 'transportbedrijf' behorende tot (milieu-) categorie 3' in 'wonen', waarmee de voormalige bedrijfswoning een burgerwoning wordt is te beschouwen als een "stedelijk ontwikkelingsproject" (categorie D11.2). In het Besluit mer is een drempelwaarden opgenomen. Voor projecten die boven deze drempelwaarden uit komen, geldt dat er een m.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. Voor projecten die onder de drempelwaarden blijven, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden.

Sinds 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is, moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie schrijven. Een aanmeldingsnotitie hoeft alleen opgesteld te worden als de initiatiefnemer niet het bevoegd gezag is van de voorgenomen activiteit. Deze aanmeldingsnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldingsnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit op het milieu. Het bevoegd gezag bepaalt op basis van de notitie of een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

De drempelwaarden het Besluit mer zijn:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met dit wijzigingsplan wordt niet zo zeer een woning bestemd, maar wordt een bedrijfsbestemming (en meer specifiek een transportbedrijf) weg bestemd. De huidige bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. Deze functiewijziging blijft ver onder de drempelwaarden uit het Besluit mer.

In de hoofdstukken 5 tot en met 7 zijn alle aspecten benoemd die terug moeten komen in de aanmeldingsnotitie. Daarmee bevat voorliggend wijzigingsplan dezelfde informatie als een aanmeldingsnotitie.

Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat de beoogde functiewijziging *geen* belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Met het weg bestemmen van de bedrijfsfunctie worden eventuele nadelige gevolgen voor het milieu juist verminderd. Dit wijzigingsplan maakt geen m.e.r.-(beoordelings-)plichtige ontwikkeling mogelijk. Er is daarmee geen noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapport. Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Dit besluit hoeft niet gepubliceerd te worden.

Hoofdstuk 9 Juridische toelichting

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Het wijzigingsplan bevat drie bestemmingen, namelijk agrarisch, water en wonen. Daarnaast zijn er drie waarden archeologie opgenomen, conform het vastgestelde Parapluplan Archeologie. De regels zijn afgestemd op:

- het bestemmingsplan Lange Ruige Weide en de herziening voor Hoogeind 17 (voor de bestemming water);
- het wijzigingsplan voor Hoogeind 13 en de herziening voor Hoogeind 17 (voor de bestemming agrarisch en de algemene bouwregels);
- het wijzigingsplan voor Hoogeind 13 (voor de bestemming wonen en de algemene gebruiksregels);
- het bestemmingsplan Lange Ruige Weide en het wijzigingsplan voor Hoogeind 13 (voor de algemene afwijkingsregels);
- het Parapluplan Parkeren Bodegraven – Reeuwijk;
- het vastgestelde Parapluplan Archeologie.

Hoofdstuk 10 Economische uitvoerbaarheid

10.1 Financiële haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmings- of wijzigingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan of een wijzigingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. Het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' in 'wonen' wordt niet aangemerkt als bouwplan.

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

Dit wijzigingsplan maakt geen bouwplan mogelijk, zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro. Er is daarmee geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan. Alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.1 Inspraak

De functiewijziging van het perceel aan Hoogeind 15 is te beschouwen als een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen (in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid). Daarom kan op grond van artikel 2, lid 3a, van de gemeentelijke inspraakverordening besloten worden om het wijzigingsplan niet voor inspraak ter inzage te leggen.

De initiatiefnemer (en eigenaar van het perceel) heeft de directe burens geïnformeerd dat de bedrijfsbestemming van het perceel wordt gehaald en dat het perceel een woonbestemming krijgt. Alle burens hebben te kennen gegeven hier positief tegenover te staan en geen bezwaar te hebben tegen de bestemmingswijziging.

11.2 Overleg 3.1.1. Bro

Het concept ontwerp wijzigingsplan zijn voor vooroverleg opgestuurd naar de overlegpartners overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er zijn geen inhoudelijke overlegreacties ontvangen.

11.3 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is uitvoering gegeven aan de eis dat het ontwerp wijzigingsplan 6 weken ter inzage wordt gelegd. Van 30 november 2023 t/m 10 januari 2024 heeft het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend