

# Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023

Ruimtelijke onderbouwingen samengevoegd

Oktober 2023

Ruimtelijke onderbouwing

Burgemeester Kremerweg 10

bestemmingsplan  
Burgemeester Kremerweg 10,  
Bodegraven  
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* concept

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1901.BPBurgKremerweg10-BP10

*Datum:* 21 oktober 2021

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. H.J.M. van Arendonk | dhr. S. Koop

*Kenmerk Buro SRO:* SR210017

*Opdrachtgever:* Architectenbureau Willem S. van Vliet

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

# Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplannen .....	6
1.4 Leeswijzer.....	7
2 Planbeschrijving .....	8
2.1 Huidige situatie .....	8
2.2 Toekomstige situatie .....	9
3 Beleidskader.....	12
3.1 Nationaal beleid .....	12
3.2 Provinciaal beleid .....	13
3.3 Gemeentelijk beleid .....	18
4 Omgevingsaspecten .....	20
4.1 Milieueffectrapportage .....	20
4.2 Bodem .....	21
4.3 Geluid.....	21
4.4 Luchtkwaliteit.....	21
4.5 Externe veiligheid.....	22
4.6 Milieuzonering .....	24
4.7 Water .....	24
4.8 Cultureel erfgoed .....	26
4.9 Ecologie .....	27
4.10 Verkeer en parkeren .....	29
5 Juridische planbeschrijving.....	30
5.1 Algemeen .....	30
5.2 Verbeelding.....	30
5.3 Planregels.....	30
5.4 Wijze van bestemmen.....	30
6 Economische uitvoerbaarheid.....	32
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33
7.1 Algemeen .....	33
7.2 Participatie .....	33
7.3 Vooroverleg.....	33
7.4 Zienswijzen.....	33



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Burgemeester Kremerweg 10 in Bodegraven is een grondgebonden veehouderijbedrijf gevestigd. Als nevenfunctie is ter plaatse een kaasmakerij aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om deze kaasmakerij uit te breiden, waarbij de goothoogte hoger en de oppervlakte groter worden. Deze uitbreiding past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord': de goothoogte bedraagt meer dan de toegestane 4,5 m en de uitbreiding past niet binnen de toegestane maten voor nevenfuncties.

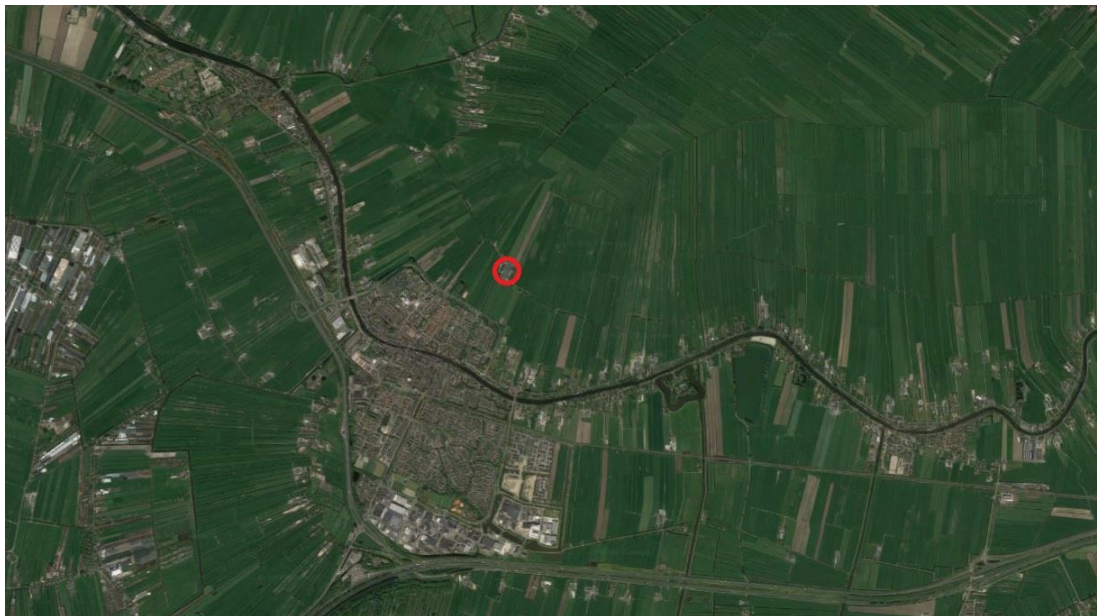
Op 3 oktober 2019 heeft de initiatiefnemer een vooroverlegplan ingediend. Op 28 september 2020 heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland, namens de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, een positief advies uitgebracht op het initiatief. Daarbij speelde mee dat de Agrarische beoordelingscommissie heeft aangegeven dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Naast de uitbreiding van de kaasmakerij wordt met het voorliggende plan aan de noordzijde een nieuw bedrijfsgebouw voor voer-meng/opslagruimte gebouwd, om het verwaaien van veevoeder te voorkomen. Om dit gebouw mogelijk te kunnen maken wordt het bouwvlak aan de noordzijde enigszins uitgebreid.

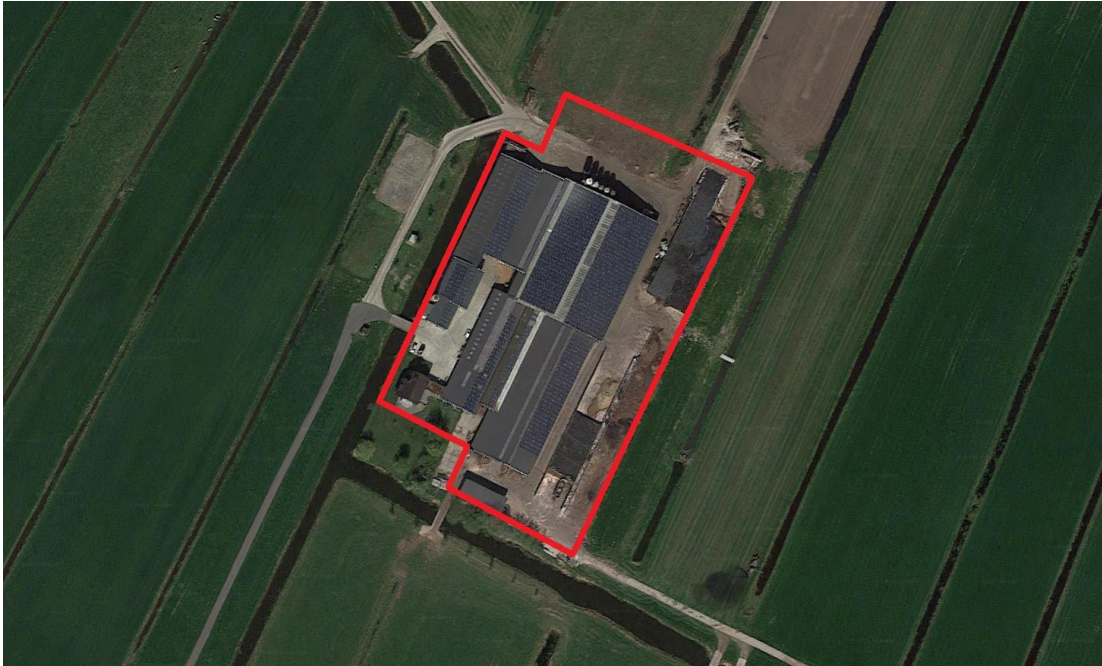
Doordat de beoogde uitbreidingen niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan passen, moet een nieuw bestemmingsplan vastgesteld worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester Kremerweg 10 in het buitengebied van Broekgraven. De planlocatie is kadastraal bekend onder de gemeente Bodegraven, sectie B, perceel 5917. De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)



Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

### 1.3 Geldend bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord', vastgesteld op 22 november 2017 door de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De gronden beschikken over de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'grondgebonden veehouderij'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden met de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' zijn uitsluitend bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden veehouderij. Daarnaast zijn deze gronden



bestemd voor het behoud, herstel en de instandhouding van de aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de waterhuishouding.

Voor het grootste gedeelte van het plangebied is een bouwvlak opgenomen. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het plangebied worden gebouwd. Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen voor één agrarisch bedrijf worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is tevens één bedrijfswoning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4,5 m en 10 m. Voor de verkoop aan huis van streekeigen producten (eventueel be- of verwerkt) geldt een maximale vloeroppervlak van 100 m<sup>2</sup>, terwijl voor de ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten een maximale vloeroppervlak van 300 m<sup>2</sup> geldt.

Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' geldt voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk', vastgesteld op 21 november 2018 door de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk' heeft als doel om een uniforme regeling vast te stellen die dynamisch verwijst naar het parkeerbeleid van de gemeente.

Ook geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk', vastgesteld op 29 mei 2019 door de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het parapluplan zorgt voor een eenduidige regelgeving. Daarnaast worden de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente beschermd.

De beoogde uitbreiding van de kaasmakerij past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, doordat de nieuwe goothoogte 5,425 m en de oppervlakte ten behoeve van ambachtelijke be- en verwerking 462 m<sup>2</sup> bedraagt. Daarnaast dient, vanwege de extra ruimte voor voer- meng/opslagruimte, het bouwvlak aan de noordoostzijde vergroot te worden. Om de beoogde uitbreidingen juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

## **1.4 Leeswijzer**

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt uiteengezet waarom het aanvaardbaar is om voor dit specifieke plan een bestemmingswijziging door te voeren. De toelichting geeft inzicht in de bij de afweging betrokken belangen en aspecten, alsmede in hoeverre het project past in een breder ruimtelijk verband en perspectief.

De huidige en de toekomstige situatie van het plangebied worden in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het project onderbouwd met betrekking tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van het vooroverleg en een verslag van de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen worden opgenomen.



Aan de zuid- en westzijde van de planlocatie loopt de Dwarswetering. Het agrarische bedrijf is door middel van een brug over de Dwarswetering te bereiken.



Bestaande situatie (bron: Architectenbureau Willem S. van Vliet)

## 2.2 Toekomstige situatie

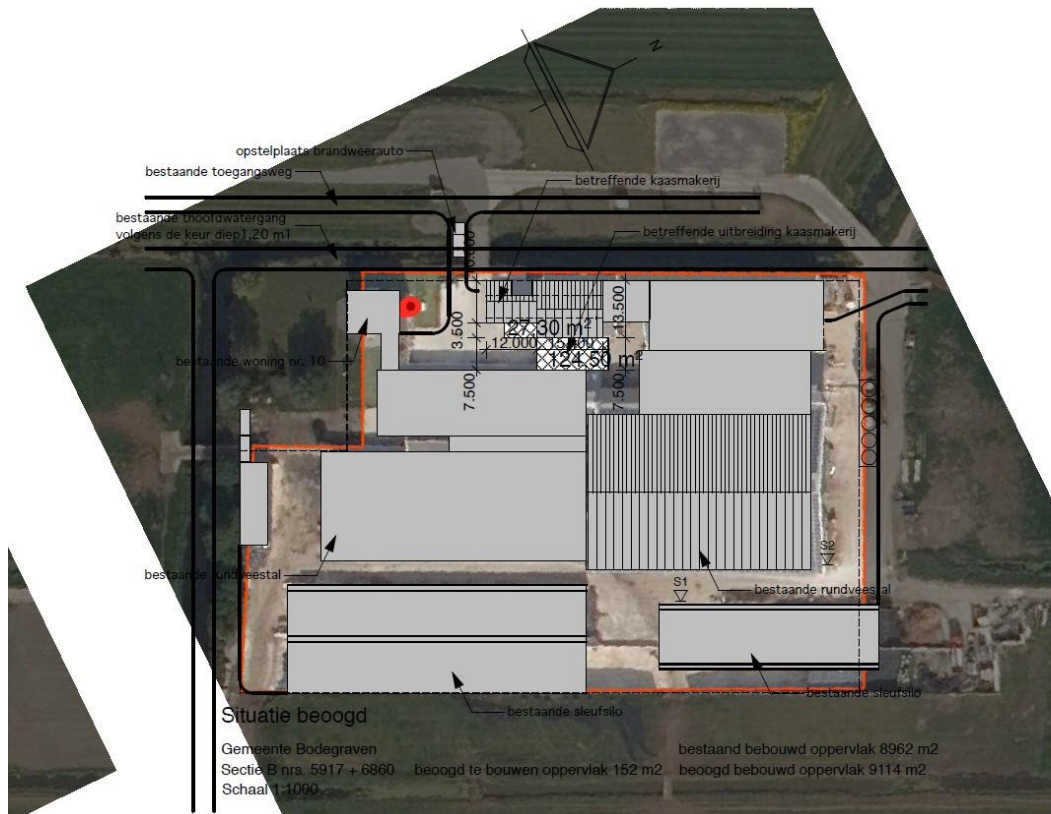
In de toekomstige situatie wordt de bedrijfsbebouwing aan de Burgemeester Kremerweg 10 in Bodengraven uitgebreid. In het kader van de uitbreidingen is een adviesaanvraag gedaan bij de Agrarische beoordelingscommissie Stichting Abc (8 juli 2020, Stichting Abc, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1).

De in 2016 gebouwde kaasmakerij is achteraf te klein gebouwd. Sindsdien is ook de melkproductie toegenomen. Er vinden per dag twee rondes kaamaken plaats. Kaas die 's ochtends is vervaardigd moet in de huidige situatie binnen 6 uur naar de volgende ruimte (vanwege ruimtegebrek), terwijl een tijdsbestek van 12 uur beter is voor het verzuren van de kaas (wat de kwaliteit van de kaas ten goede komt). Ook de opslagruimte voor de kaas is te krap bemeten, waardoor deze overvol staat en de kaas eerder het erf moet verlaten naar het pakhuis/afnemer.

Initiatiefnemer is voornemens om de productie- en opslagruimte uit te breiden door de oppervlakte van het huidige laaddock erbij te trekken. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor het verzuren van de kaas. Het nieuwe laaddock wordt gesitueerd in het gedeelte dat wordt uitgebreid. Tevens wordt er een 'skybox' gerealiseerd zodat klanten en bezoekers het kaasmaken en het productieproces kunnen bekijken.

De oppervlakte van de kaasmakerij wordt met 152 m<sup>2</sup> vergroot tot een oppervlakte van 462 m<sup>2</sup>. De goothoogte van het uit te breiden gedeelte bedraagt 5,425 m. De uitbreiding vindt plaats tussen de huidige kaasmakerij en de bestaande rundveestal.

De navolgende afbeelding toont de uitbreiding van de kaasmakerij.

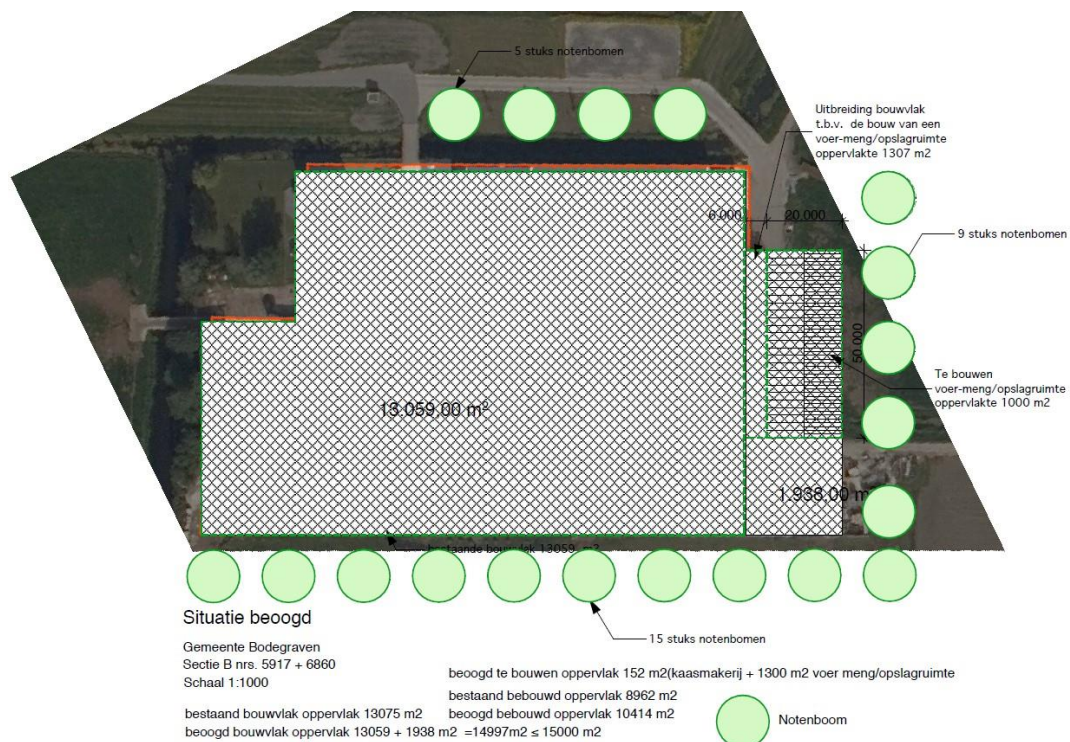


*Uitbreiding van de kaasmakerij (bron: Architectenbureau Willem S. van Vliet)*

Naast de uitbreiding van de kaasmakerij wordt met het voorliggende plan aan de noordzijde een nieuw bedrijfsgebouw voor voer-meng/opslagruimte gebouwd, om het verwaaien van veevoeder te voorkomen. De oppervlakte van dit bedrijfsgebouw bedraagt 1.000 m<sup>2</sup>. Om dit gebouw mogelijk te kunnen maken wordt het bouwvlak aan de noordzijde met 1.307 m<sup>2</sup> vergroot. Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van 14.997 m<sup>2</sup> en is daarmee kleiner dan 1,5 ha.

Rond de bedrijfsbebouwing worden in totaal 29 notenbomen geplant. Hierdoor verbetert de ruimtelijke kwaliteit en past het plan beter in de omgeving.

De navolgende afbeelding toont de uitbreiding van het bouwvlak met het nieuwe bedrijfsgebouw aan de noordzijde en de notenbomen rondom de planlocatie.



Uitbreiding van het bouwvlak met het nieuwe bedrijfsgebouw (bron: Architectenbureau Willem S. van Vliet)

## 3 Beleidskader

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

#### Planspecifiek

De NOVI is gezien de aard en omvang van het project niet specifiek van toepassing op het plangebied. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk zoals een aantrekkelijke ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat te waarborgen en het versterken van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 en 1 juli 2014 op onderdelen aangevuld.

#### Planspecifiek

Uit het raadplegen van de kaarten van de Barro blijkt dat de planlocatie binnen de Romeinse Limes ligt. De Romeinse Limes valt onder de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. In de provinciale verordening wordt de begrenzing van de erfgoederen geometrisch nader uitgewerkt. In [toelichting paragraaf 3.2.2](#) wordt hier nader op ingegaan.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### **Planspecifiek**

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat gronden waaraan een agrarische bestemming is toegekend niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling. Bij het vergroten van een bouwvlak waarbinnen bebouwing ten behoeve van een grondgebonden veehouderij gerealiseerd mag worden, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkelingen niet nader getoetst hoeven te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

De meest actuele versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 augustus 2020. De visie bestaat uit 4 onderdelen:

#### 1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov(hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

## 2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

## 3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

## 4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

### Planspecifiek

#### 1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

#### 2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet allemaal specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling. Wel kan gesteld worden dat het initiatief bijdraagt aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Er vindt immers een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats.

#### 3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.



#### *Laag van de ondergrond*

De planlocatie is gelegen in het 'Rivierdeltacomplex - rivierklei/veen'. Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden. Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar. Gelet op de aard en omvang kan gesteld worden dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de herkenbaarheid van de komgronden en oeverwallen.

#### *Laag van de cultuur- en natuurlandschappen*

Op de kaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' staat aangegeven dat het plangebied in het 'Veen(weide)landschap' ligt. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Richtpunten zijn het bewaren van de diversiteit aan verkavelingspatronen, ontwikkelingen houden rekening met de kenmerkende landschapselementen en de ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden. Daarnaast dient nieuwe bebouwing geplaatst te worden binnen de bestaande structuren. Met de voorliggende ontwikkeling vindt er een uitbreiding van een bestaand grondgebonden veeteeltbedrijf met kaasmakerij plaats. De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing en de ontwikkeling wordt zo veel als mogelijk landschappelijk ingepast. Rond de bedrijfsbebouwing worden notenbomen geplant, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

#### 4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voornoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Gouwe Wiericke'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

#### *Onderscheidend rivierengebied*

Oeverwallen zijn grove, vaak zandige, rivierafzettingen die ontstaan zijn bij overstromingen. De oeverwallen en stroomruggen van de oude Rijn liggen relatief hoog en fungeren nu nog steeds als dijken. Deze oevergronden zijn sindsdien sterke structuurdragers van het gebied. De planlocatie ligt op een oeverwal. Echter heeft de ontwikkeling, gelet op de aard en omvang, geen invloed op de herkenbaarheid van de oeverwal en het contrast tussen de oeverwal en het poldergebied.

#### *Stiltegebied*

De planlocatie ligt op de rand van een stiltegebied. De stiltegebieden zijn de luwe gebieden met beperkte verstedelijking, waar het dagelijks geluid de 40 decibel niet overstijgt. Hier vindt men rust en stilte als contrast met het dynamisch stedelijk gebied. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zorgt niet voor een toename van het dagelijks geluid ten opzichte van de huidige situatie. Een agrarisch bedrijf is passend in dit gebied.

#### *Conclusie*

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. Er vindt geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland en in lijn is met de provinciale ambities.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland**

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland op 1 augustus 2020 in werking getreden. Op 16 juni 2021 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020 vastgesteld. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij

aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (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 niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
  - i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele 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.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de ontwikkeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in [toelichting paragraaf 3.2.1](#) toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

#### *Beschermingscategorie 2*

Het meest noordelijke gedeelte van het plangebied ligt in een gebied met beschermingscategorie 2. Het gaat hier slechts om een kleine strook. Voor een gebied met beschermingscategorie 2 geldt dat er niet voorzien kan worden in een ruimtelijke ontwikkeling, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan een aantal gestelde voorwaarden.

De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
2. wegnemen van verharding;
3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Met de ontwikkeling worden rondom de bedrijfsbebouwing nieuwe notenbomen geplant. Hierdoor wordt de nieuwe, maar ook de bestaande bedrijfsbebouwing, beter ingepast in het landschap. De uitbreidingen zijn nodig voor een goede bedrijfsvoering voor het grondgebonden veeteelt bedrijf met de kaasmakerij. Gelet op de kwaliteitsverbetering en het feit dat slechts gaat om een beperkte oppervlakte binnen het gebied met beschermingscategorie 2 kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan de 6.9 onder 3.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat 'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties.

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling kleiner is dan 3 hectare is. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

#### *Stiltegebieden*

De planlocatie ligt in een stiltegebied. In artikel 3.28 staat de zorgplicht voor stiltegebieden. Eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een stiltegebied de rust op significante wijze kan worden verstoord, is verplicht dergelijk handelen achterwege te laten, behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die verstoring te voorkomen of te beperken. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing verandert de situatie op het gebied van geluid niet ten opzichte van de huidige situatie. De ligging in het stiltegebied vormt geen belemmeringen.

#### *Romeinse Limes*

In de Barro, zie toelichting paragraaf 3.1.2, staat aangegeven dat de begrenzing van de Romeinse Limes in de provinciale verordening geometrisch nader uitgewerkt wordt. Uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland blijkt dat de planlocatie niet binnen de Romeinse Limes ligt.

#### *Risico's van klimaatverandering*

In artikel 6.50 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

#### Wateroverlast door overvloedige neerslag

De planlocatie ligt in het buitengebied waar voldoende infiltratiemogelijkheden zijn. Rond het plangebied zijn verschillende watergangen aanwezig. Verdere maatregelen om wateroverlast door overvloedige neerslag tegen te gaan worden op deze locatie niet nodig geacht.

#### Overstroming

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat voor het plangebied een kleine kans op overstromingen van tussen de 1/300 per jaar en 1/3.000 per jaar geldt. De functie ter plaatse van het plangebied verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Het thema overstromingen is gelet op de aard en omvang van het initiatief verder niet van belang.

### Hitte

In het landelijk gebied is het thema hittestress minder van belang dan in het stedelijk gebied. Desondanks zorgt het planten van de nieuwe notenbomen voor meer groen en schaduw. Dit levert een bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

### Droogte

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten, wat een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden heeft. Langdurige droogte kan leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechte oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress.

Om droogte te voorkomen kunnen onder andere eisen gesteld worden aan het openbaar groen, oppervlaktewater en de gewenste grondwaterstand. Door water binnen en rondom het plangebied vast te houden wordt droogte tegengegaan. In de huidige situatie zijn er al verschillende watergangen aanwezig rond het plangebied. Het planten van de notenbomen levert een bijdrage aan het vasthouden van water.

### *Conclusie*

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Vitaliteit op een knooppunt**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 juni 2011 de geactualiseerde structuurvisie Bodegraven 2010-2020 met de titel 'Vitaliteit op een knooppunt' vastgesteld. Deze visie geeft de ambities en beleidsuitgangspunten weer op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Met het opstellen van deze visie is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij beleidskaders van het rijk, de Provinciale Structuurvisie (2010), en de bestuursovereenkomst Oude Rijnzone. Waar het accent in de vorige structuurvisie (2004) lag op het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt in de nieuwe structuurvisie de focus daarnaast ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.

Bodegraven is een unieke gemeente met veel ruimtelijke kwaliteit in het hart van Nationaal Landschap het Groene Hart. De centrale ligging in een groene omgeving is dan ook een belangrijke kwaliteit voor het woon- en werkklimaat en de gezondheid van mens en dier. Het grondgebied van de gemeente kenmerkt zich als open polderlandschap waarin de kernen Bodegraven, Nieuwerbrug en Meije zich hebben ontwikkeld langs de structurerende waterlopen de Oude Rijn en de Meije.

#### **Planspecifiek**

In het landelijk gebied staat de agrarische functie centraal. Voor het bedrijf aan de Burgemeester Kremerweg 10 in Bodegraven heeft de Agrarische beoordelingscommissie aangegeven dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Daarnaast is duurzaamheid een belangrijk punt in de structuurvisie. Op het gebied van duurzaamheid heeft het agrarische bedrijf voorheen al stappen gezet. Zo liggen de daken van de bedrijfsbebouwing vol met zonnepanelen. Ook op de nieuwe bedrijfsbebouwing zal de mogelijkheid voor extra zonnepanelen onderzocht worden.

Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing in lijn is met de 'Structuurvisie Vitaliteit op een knooppunt'.

### **3.3.2 Actieplan Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035**

In april 2017 zijn de "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" en het bijbehorende actieplan vastgesteld. Beide zijn een uitwerking van de motie "Klimaatneutrale gemeente" die in november 2014 werd aangenomen. Hierin staat beschreven hoe de gemeente in 2035 klimaatneutraal wil worden. Dit vindt doorwerking in de volgende tien thema's: energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.

#### *Stresstesten klimaatadaptatie Bodegraven-Reeuwijk*

In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie is vastgelegd dat Nederland, en daarmee ook de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is. Om dit te bereiken gaan overheden ervoor zorgen dat schade door wateroverlast, overstromingen, droogte en hitte zo min mogelijk toeneemt. Aan de hand van deze vier thema's moeten voor de gemeente stresstesten uitgevoerd worden. Hieruit moet blijken waar kwetsbaarheden en kansen liggen voor de gemeente.

#### **Planspecifiek**

In toelichting paragraaf 3.2.2 is reeds ingegaan op de aspecten wateroverlast, overstromingen, droogte en hitte. Er wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met klimaatadaptatie. Daarmee wordt aangesloten op de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.

## 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

#### Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk een activiteit uit kolom 1 (D9, een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan), maar er wordt niet voldaan aan de drempelwaarde van 125 ha. Hierdoor is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit

omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

## 4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### Planspecifiek

Met het voorliggende bestemmingsplan is er geen sprake van een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik. De agrarische bestemming blijft immers behouden. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmeringen veroorzaakt voor het beoogde initiatief.

## 4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Dat gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

### Planspecifiek

Een grondgebonden veehouderij met een kaasmakerij is in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object. Ook ligt de planlocatie niet binnen de onderzoekszone van een weg, het spoor of een geluidgezoneerd industrieterrein. Derhalve is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmeringen veroorzaakt.

## 4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten

die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) (1,2 µg/m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof namelijk PM<sub>2,5</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

#### **Planspecifiek**

Het vergroten van het bouwvlak met daarmee de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden kan gezien worden als een NIBM-project. Het initiatief draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen voor luchtkwaliteit is daarmee niet vereist. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&M en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2018 van fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) bedragen respectievelijk 17 µg/m<sup>3</sup>, 10 µg/m<sup>3</sup> en 16 µg/m<sup>3</sup>. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden en is het plan uitvoerbaar wat betreft luchtkwaliteit.

## **4.5 Externe veiligheid**

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen



milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn.

#### **Planspecifiek**

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



*Uitsnede risicokaart ter plaatse van het plangebied (bron: risicokaart.nl)*

Op de planlocatie zelf is een propaantank aanwezig. Deze propaantank maakt onderdeel uit van het agrarische bedrijf. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing heeft hier verder geen invloed op. Op het gebied van externe veiligheid verandert de situatie niet.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt.

## 4.6 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Er wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'.

### Planspecifiek

Voor het houden van rundvee geldt volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' de milieucategorie 3.2 met een richtafstand vanwege geur van 100 m tot gevoelige objecten. De dichtstbijzijnde gevoelige objecten bevinden zich op meer dan 400 m afstand van de planlocatie. Met het vergroten van het bouwvlak wordt deze afstand niet kleiner. Aangezien er voldaan wordt aan de richtafstand van de VNG-publicatie kan gesteld worden dat er geen hinder veroorzaakt wordt als gevolg van de uitbreiding.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor het beoogde initiatief.

## 4.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

### Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw

De Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

### Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en

grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

#### *Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 - 2021' Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden*

Het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is neergelegd in het Waterbeheerplan. Het plan bestaat uit 3 delen, te weten: Strategie, Beleids- en uitvoeringsplan en een Achtergronddocument. Het deel Strategie betreft een beschrijving over hoe wordt ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen als klimaatverandering en verstedelijking. Het vormt de basis voor de uitvoeringsstrategie. In het Beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar vier beleidsthema's (veiligheid, voldoende water, schoon water en recreatie, landschap en cultuurhistorie) en 7 vernieuwende projecten. Het thema 'veiligheid' heeft met name te maken met het beleid ten aanzien van waterkeringen (primaire waterkeringen, regionale waterkeringen en overige waterkeringen), het voorkomen van overstromingen en het beperken van eventuele gevolgen. Bij de zorg voor het thema 'voldoende water' worden de volgende onderdelen onderscheiden:

- wateroverlast;
- watertekort;
- grond- en stedelijk waterbeheer;
- gewenste grond- en oppervlaktewater regime (GGOR), watergebiedsplannen en peilbesluiten;
- verdroging van de natuur.

Het thema 'schoon water' staat gelijk aan ecologisch gezond water. Dit gebeurt door aanpassing van de inrichting, het beheer en het onderhoud van watersystemen. Hierdoor verbetert de leefomgeving van mensen, dieren en planten. De veranderingen worden doorgevoerd via integrale gebiedsgerichte planvorming, in samenhang met maatregelen om andere doelen te halen. Dit wordt gedaan via integrale, gebiedsgerichte planvorming middels het opstellen van watergebiedsplannen.

#### *Waterstructuurvisie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden*

In de Waterstructuurvisie is de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap weergegeven. Belangrijkste doelstelling is dat het water meer ruimte moet krijgen om het hoofd te bieden aan klimaatveranderingen. Het middel dat hiervoor wordt ingezet is het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Dit houdt in dat regenwater niet meteen wordt afgevoerd via het riool, maar wordt vastgehouden. Bijvoorbeeld door het in de grond te laten zakken of te verzamelen in sloten. Het bergen vindt plaats door het opslaan van overtollig water in speciale meren of aangewezen polders. Op die manier is er ook schoon water in voorraad voor droge tijden. Pas in het uiterste geval wordt meer gevraagd van de gemalen (afvoeren).

#### **Planspecifiek**

##### *Watercompensatie*

Voor het landelijk gebied geldt bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een compensatieplicht. In de huidige situatie zijn de gronden binnen het plangebied waar de uitbreidingen plaatsvinden voornamelijk verhard. De kaasmakerij wordt met een oppervlakte van 152 m<sup>2</sup> vergroot en het nieuwe bedrijfsgebouw aan de noordzijde krijgt een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>. Daarmee neemt de oppervlakte aan bebouwing toe met maximaal 1.152 m<sup>2</sup>. De grens van 5.000 m<sup>2</sup> in het landelijk gebied wordt niet overschreden. Watercompensatie is niet noodzakelijk.

##### *Waterkeringen*

Uit het raadplegen van de legger blijkt dat er binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen primaire en/of regionale waterkeringen aanwezig zijn.

##### *Waterafvoer*

Het afvalwater blijft net als in de huidige situatie aangesloten op het openbaar riool grenzend aan het plangebied. Het hemelwater wordt zoveel als mogelijk afgekoppeld van het riool en geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar de naastgelegen sloten.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt.

## **4.8 Cultureel erfgoed**

### **4.8.1 Cultuurhistorie**

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Voorts is op 1 juli 2016 de Erfgoedwet in werking getreden. In de Erfgoedwet is de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland gebundeld om het cultureel erfgoed in Nederland beter te kunnen beschermen.

#### *Beleidsnota Cultuurhistorie*

In januari 2018 is de "Beleidsnota Cultuurhistorie" vastgesteld. De beleidsnota richt zich op de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en heeft als doel deze te beschermen. De beleidsnota is opgesteld aan de hand van inventarisaties uit het verleden en empirische waarnemingen door ervaringsdeskundigen. Het gaat hierbij om circa 400 objecten en ensembles: woonhuizen, boerderijen, kaaspakhuizen, winkelpanden en overige bebouwing. Een aantal van deze objecten dateren uit de 17de eeuw, veel objecten dateren uit de 19de en begin van de 20ste eeuw en enkele uit de Wederopbouwperiode van na 1945.

In de loop van het proces is een aantal objecten afgevallen. De cultuurhistorische objecten die over zijn gebleven hebben een waardering 'redelijk', 'hoog' of 'hoog plus' gekregen. De 'hoog plus' objecten zijn aangewezen als gemeentelijk monument en toegevoegd aan de gemeentelijke monumentenlijst.

De cultuurhistorisch waardevolle objecten binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn nader verankerd in het paraplubestemmingsplan 'Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk'. In dit bestemmingsplan zijn middels dubbelbestemmingen monumenten en andere cultuurhistorische waarden aangegeven, met als doel deze te beschermen en mogelijkheden te bieden voor de pandeigenaren.

#### **Planspecifiek**

Voor het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen dubbelbestemmingen opgenomen in het 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk'. Daarmee is voldoende aangetoond dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van onderhavig plan.

### **4.8.2 Archeologie**

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening 29 in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

### **Planspecifiek**

Voor de planlocatie is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' opgenomen. Voor de gronden met deze dubbelbestemming geldt dat bij het realiseren van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en graafwerkzaamheden van dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Met de uitbreidingen zal geen sprake zijn van graafwerk dieper dan 30 cm. De fundering van de nieuwe berging wordt maximaal 30 cm ingegraven. Daarmee worden de normen voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet overschreden.

Ter bescherming en veiligstelling van mogelijk de mogelijk aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van het project.

## **4.9 Ecologie**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

### **Planspecifiek**

#### *Soortenbescherming*

Met het voorliggende plan wordt er geen bestaande bebouwing gesloopt. Er vindt enkel een uitbreiding plaats van de kaasmakerij en er wordt een nieuwe opslagruimte gerealiseerd. In de gevel en dakrand van het gebouw waar de uitbreiding plaatsvindt heeft geen gleuven of openingen, waardoor de bebouwing niet aantrekkelijk is voor beschermde soorten. Het gebouw dient dan ook niet als rust- of verblijfsplaats voor beschermde soorten.

Het gedeelte van het plangebied waar de nieuwe opslagruimte wordt gerealiseerd maakt bestaat in de huidige situatie uit verharding. De ontwikkeling op deze locatie heeft dan ook geen invloed op beschermde soorten.

De navolgende afbeelding toont de gevel van de bestaande kaasmakerij waar de uitbreiding plaatsvindt.



*Bestaande gevel van de kaasmakerij*

Ten alle tijden is de algemene zorgplicht van toepassing. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode gestart te worden. Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of een belangrijk weidevogelgebied en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Nieuwkoopse Plassen & De Haeck) bevindt zich op een afstand van ca. 2 km. Gelet op de aard en omvang van het initiatief is van externe werking op de omliggende gebieden geen sprake.

#### *Stikstofdepositie*

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Sinds 1 juli 2021 geldt voor de aanlegfase van een project de bouwvrijstelling. Voor de gebruiksfase zal er in onderhavig geval nauwelijks sprake zijn van een toename van het aantal voertuigbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Gelet op aard en omvang van het project en de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied kan is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening niet noodzakelijk.

#### *Houtopstanden*

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningsplicht geldt.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.10 Verkeer en parkeren**

### **4.10.1 Verkeer**

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

#### **Planspecifiek**

Het plangebied blijft volgens de huidige situatie ontsloten aan de Burgemeester Kremerweg. Het uitbreiden van de kaasmakerij en het vergroten van het bouwvlak zal hooguit een zeer beperkte toename van de verkeersgeneratie veroorzaken. Deze mogelijke toename kan opgevangen worden met de huidige verkeersstructuur.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

### **4.10.2 Parkeren**

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

#### *Nota parkeernormen*

Het huidige parkeerbeleid is beschreven in de 'Nota parkeernormen', vastgesteld op 16 juli 2013 en voor het laatst gewijzigd op 10 mei 2016. In de Nota Parkeernormen wordt beschreven welke kwantitatieve parkeernormen de gemeente hanteert en hoe deze parkeernormen worden gebruikt om de parkeereis voor een bouwplan vast te stellen.

#### **Planspecifiek**

Het parkeren wordt net als in de huidige situatie opgelost op eigen terrein. Het perceel beschikt over voldoende ruimte voor het parkeren van eigen voertuigen en die van bezoekers.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### 5.3 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

### 5.4 Wijze van bestemmen

Navolgend worden per bestemming de belangrijkste aspecten beschreven. Er is inhoudelijk 1-op-1 aangesloten bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' (vastgesteld d.d. 22 november 2017).

#### *Agrarisch met Waarden*

Het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden', waarbij met de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderijbedrijf (gv)' geregeld is dat uitsluitend een grondgebonden veehouderijbedrijf is toegelaten. Het bouwvlak is gelijk gebleven aan die van het geldende bestemmingsplan. In aanvulling op het geldende bestemmingsplan is in het voorliggende bestemmingsplan een grotere goothoogte mogelijk gemaakt ter plaatse van de kaasmakerij. Bovendien is de oppervlaktemaat van ambachtelijke be- en



verwerking van agrarische producten van deze nevenfunctie aangepast (van maximaal 300 m<sup>2</sup> naar maximaal 465 m<sup>2</sup>. De overige geldende mogelijkheden zijn gelijk gebleven.

*Waarde - Archeologie 4*

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is opgenomen om de in het plangebied voorkomende met archeologische (verwachtings)waarden juridisch-planologisch te beschermen. De regeling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

## 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### **Planspecifiek**

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het ruimtelijke plan is financieel uitvoerbaar.

## **7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Algemeen**

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met relevante instanties.

Een ontwerpplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **7.2 Participatie**

Het bedrijf ligt midden in het landbouwgebied. Binnen een straal van 500 m zijn er geen omwonenden aanwezig. Derhalve is het niet nodig om te participeren.

### **7.3 Vooroverleg**

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende vooroverlegreacties hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

### **7.4 Zienswijzen**

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende inspraakreacties hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

Ruimtelijke onderbouwing

Kwekerspad 6

## Omgevingsvergunning

### KWEKERSPAD 6, REEUWIJK

### Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

ONTWERP

DATUM:

4 januari 2023

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.Kwekerspad6-OV40



**OPDRACHTNEMER**

IntROview B.V.  
Sterrenlaan 24  
2743 LS Waddinxveen  
telefoon 0182 630480  
info@introview.nl  
www.introview.nl

**OPDRACHTGEVER**

Marcel van Leeuwen advies en bemiddeling kwekerijen  
Mutsaershof 13  
2811 LW Reeuwijk

**STATUS**

Concept:  
Voorontwerp:  
Ontwerp:  
Vastgesteld:

**DATUM**

17 januari 2022  
4 januari 2023

**VERSIE**

1e versie  
6e versie





## Inhoudsopgave

<b>Ruimtelijke onderbouwing</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	9
2.2 Nieuwe situatie	10
2.3 Verkeer en parkeren	14
2.4 Ruimte voor ruimteregeling	15
2.5 Beeldkwaliteitsparagraaf	15
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>17</b>
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	24
3.4 Gemeentelijk beleid	26
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>31</b>
4.1 Milieu	31
4.2 Waterparagraaf	39
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	41
4.4 Flora en fauna	43
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>47</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	47
5.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
5.3 Communicatie	47
5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47



## **Ruimtelijke onderbouwing**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op het perceel Kwekerspad 6 in Reeuwijk is een sierteeltbedrijf gevestigd. De activiteiten zijn ter plaatse beëindigd, omdat het perceel te klein is voor een volwaardige bedrijfsvoering. Daarbij komt dat de ontsluiting van het plangebied voor (zwaar) transportverkeer slecht is.

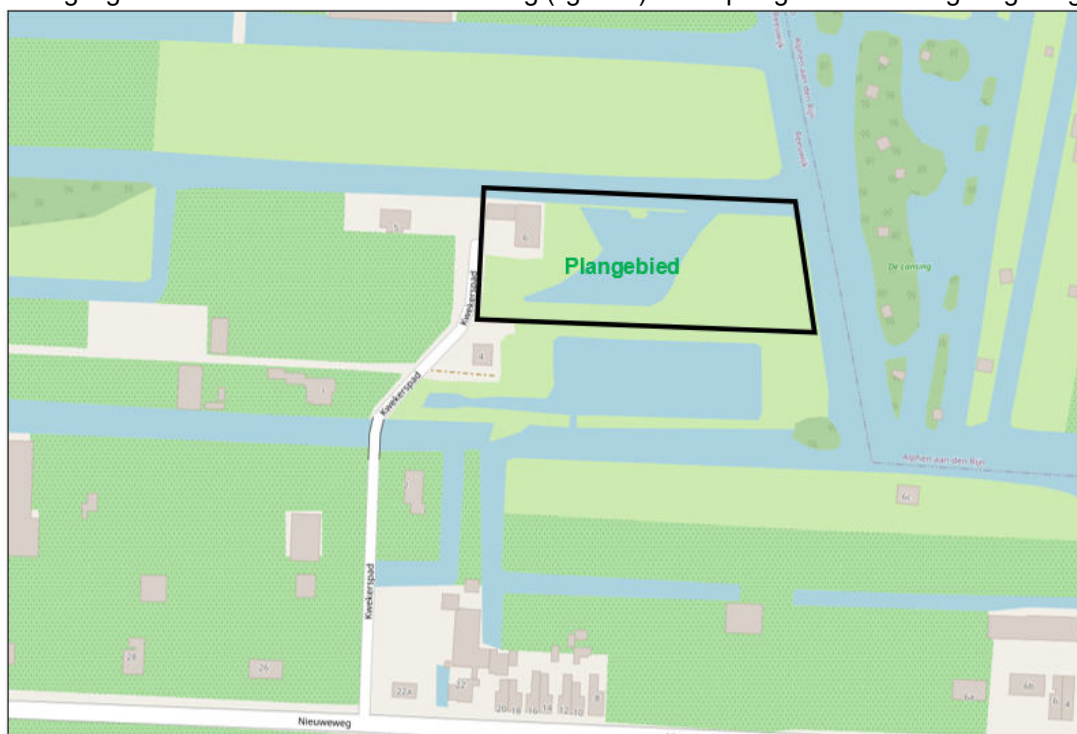
De nog aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De sierteeltgronden zijn al omgezet naar een waterrijk weidegebied in het kader van de Landschapsvisie Zuidwijk. Daarnaast zijn er bedrijfspercelen in de Lansing (grondgebied Alphen aan den Rijn) gesaneerd. De sanering van sierteeltgronden en de nog te slopen kassen en bedrijfsbebouwing wordt ingezet om met toepassing van de ruimte voor ruimteregeling een compensatiewoning te realiseren waar nu nog een loods staat. De vervolgfunctie is in overeenstemming met het gemeentelijke en provinciale beleid om sierteeltgebieden buiten het sierteeltconcentratiegebied te saneren.

Gelijktijdig wordt een schuur van 150 m<sup>2</sup> naar het oostelijk gedeelte van het plangebied verplaatst voor opslag van gereedschappen en materieel. Deze schuur is noodzakelijk voor het onderhoud en de instandhouding van het aangrenzende natuur- en recreatiegebied 'De Lansing' dat alleen per boot bereikbaar is vanaf het plangebied. Een gedeelte hiervan zal dienen als ontvangstruimte/ receptie voor bezoekers en recreanten en vrijwilligers voor het natuur- en recreatiegebied.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat een compensatiewoning en een opslagschuur vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is, zodat de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk' (in een zogenaamd veegplan) de bestemming 'Wonen' kan opnemen met een bouwvlak. De overige gronden kunnen worden bestemd voor 'Agrarisch' met een bouwaanduiding voor het gebruik ten behoeve van opslag, ontvangstruimte/ receptie voor landschapsonderhoud en dagrecreatie.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan het Kwekerspad 6 in de polder Middelburg. Aan de west- en zuidzijde staan al vrijstaande woningen op respectievelijk nummer 5 en 4. Ten oosten van het perceel Kwekerspad 4 is een waterberging gegraven. In noordelijke en oostelijke richting wordt het plangebied begrensd door watergangen. In onderstaande situatietekening (figuur 1) is het plangebied met omgeving aangeduid.



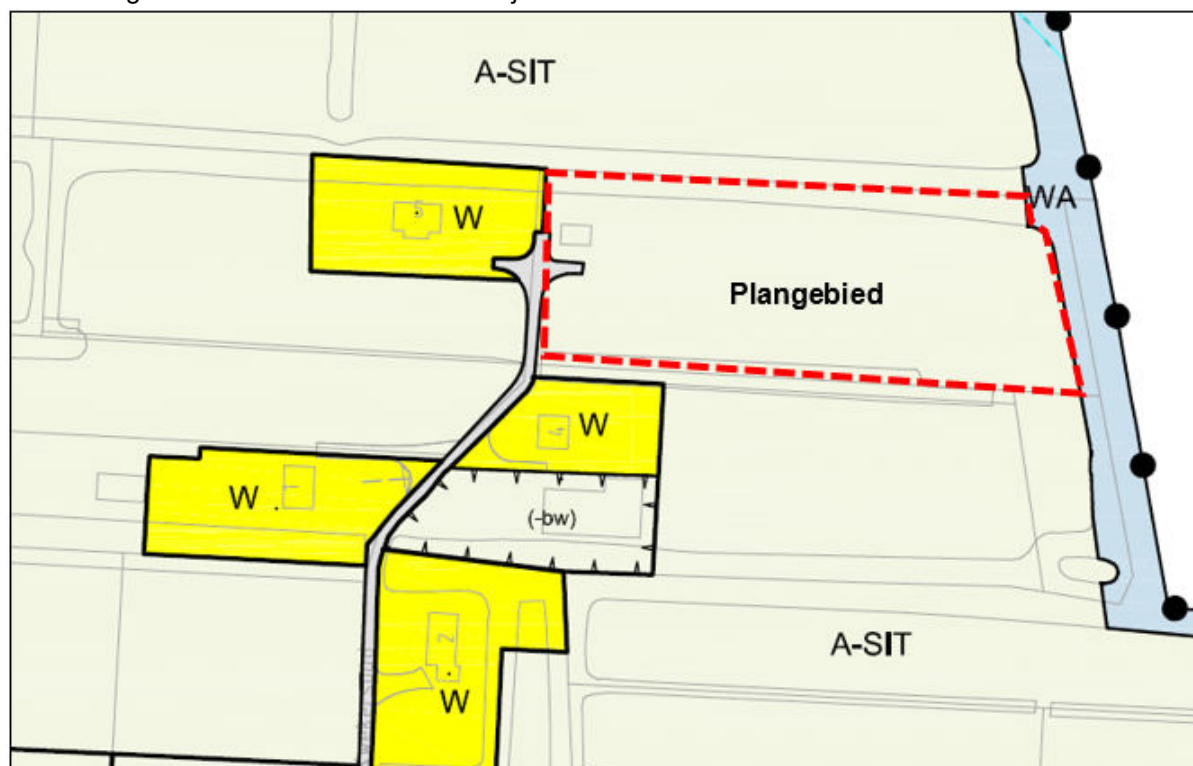
Figuur 1: Situatietekening plangebied en omgeving. Plangebied zwart omlind.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
"Sierteeltgebied Randenburg"	4 oktober 2010  Na een tussenuitspraak van de Raad van State op 4 juli 2012 is het bestemmingsplan in stand gelaten met uitzondering van een perceel aan de Randenburgseweg ongenummerd (ten noorden van 36)	29 februari 2012 (tussenuitspraak)  19 december 2012, waarin het plandeel van het perceel aan de Randenburgseweg ongenummerd (ten noorden van 36) is vernietigd, voor zover aan dat perceel de aanduiding 'opslag' is toegekend
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	n.v.t.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Randenburg' de bestemming 'Agrarisch - Sierteelt' zonder bouwvlak. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2. Het oprichten van een woning en een schuur is hiermee in strijd.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Sierteelt Randenburg'. Plangebied rood gestippeld omlind.

### 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit ruimtelijk plan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, te weten milieu, archeologie, ecologie en de Waterparagraaf. toegelicht. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de uitvoerbaarheid.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in de Gouwepolder, dat globaal is gelegen tussen de Henegouwerweg (N207), Nieuweweg, Middelburgseweg en Reijerskoop in Boskoop. In het gebied zijn voornamelijk sierteeltbedrijven en hieraan gelieerde bedrijven gevestigd. Daarnaast komen ook verspreid liggende burgerwoningen voor in het buitengebied. Aan de Nieuweweg is ten oosten van het Kwekerspad een transportbedrijf gevestigd. Hiernaast staat een klein bebouwingslint.

*Transportbedrijf aan Nieuweweg 22.*



*Woning aan Kwekerspad 4.*



*De Lansing met rechts recreatieverblijven.*



*Waterberging ten oosten van Kwekerspad 4.*

#### *Planspecifiek*

Het perceel Kwekerspad 6 ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in de Gouwepolder. Het plangebied maakt onderdeel uit van een netwerk van sloten en smalle grasland- of sierteeltpercelen. Dit netwerk vormt de belangrijkste structuurdrager. Door het voorkomen van restveen in de bodem is plaatselijk enig reliëf aanwezig. Begroeiing komt voornamelijk voor bij de boerderijen en woningen.

Op het kadastrale perceel aan het Kwekerspad 6 (sectie A, nr. 1342) is een sierteeltbedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd. In het midden van het plangebied is een grote waterpartij gegraven.

*Plangebied vanaf zuidwestzijde.*



*Locatie nieuw te bouwen opslagschuur.*



*Te slopen loods waar woning is gepland.*



*Waterberging met aanlegplaatsen voor boten.*

## 2.2 Nieuwe situatie

### Algemeen

De bestaande schuren die thans op het perceel staan of hebben gestaan zullen worden gesloopt. Inmiddels is er een ecologische waterberging gegraven die in verbinding staat met het natuur- en recreatiegebied 'De Lansing' om de waterkwaliteit in het gebied te verbeteren en het waterbergingsvermogen in de polder te vergroten. Hier liggen ook aanlegplaatsen voor boten, omdat het natuur- en recreatiegebied alleen per boot bereikbaar is. Hieronder zijn luchtfoto's afgebeeld van de situatie uit 2014 en 2021.



*Luchtfoto 2014.*



*Luchtfoto 2021.*

### Compensatiewoning

De nieuwe woning zal in het verlengde van het Kwekerspad worden gebouwd. Het oppervlak van het



woonperceel wordt 1.000 m<sup>2</sup>. De woning bestaat uit één bouwlaag met samengestelde kap. Het hoofdvolume van de woning krijgt een langskap met rieten kap. Aan de voorzijde van de langgerekte bouwmassa is een kleiner bouwvolume aan de kopgevel geplaatst. Dit volume geeft de kopgevel en het geheel een langwerpige verschijning en sluit aan bij de bebouwing van de directe omgeving.

De woning krijgt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk ca. 4 meter en ca. 8,8 meter met een inhoud van 650 m<sup>3</sup> exclusief de in het bestemmingsplan opgenomen Algemene afwijkingsregels om 10% hiervan af te wijken. Het bijgebouw van 75 m<sup>2</sup> krijgt een bouwhoogte van 6,6 meter (inclusief de hiervoor genoemde afwijkingsbevoegdheid). Enkele aanzichttekeningen van de woning zijn opgenomen in figuur 3. De situatietekening van de nieuwe toestand is opgenomen in figuur 4. Een artist impression is opgenomen in figuur 5.



*Aanzichttekening voorzijde woning.*



*Aanzichttekening achterzijde woning.*

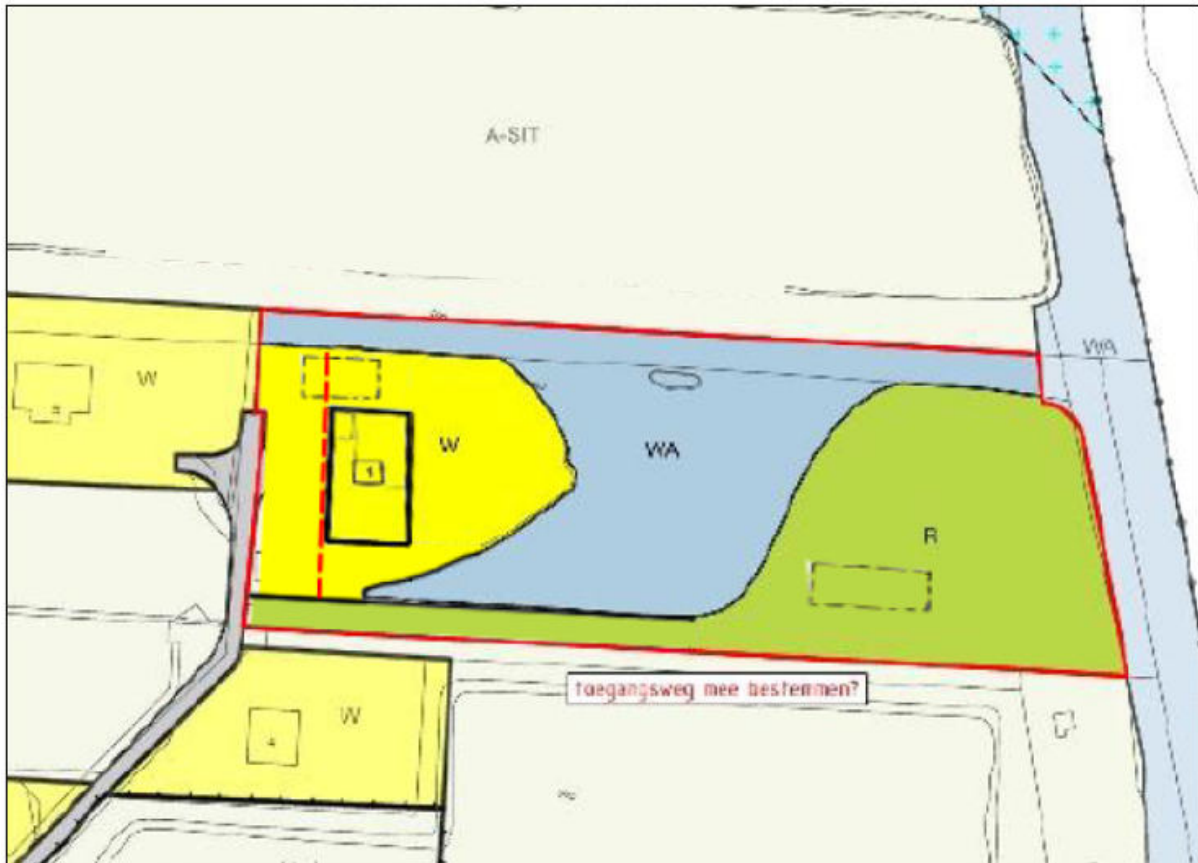
*Figuur 3: aanzichttekeningen nieuwe woning.*

### Schuur ten behoeve van natuur- en recreatiegebied De Lansing

De bestaande schuur waar de woning is gepland wordt in oostelijke richting verplaatst. Deze schuur zal worden gebruikt voor opslag van materieel ten behoeve van onderhoud van het aangrenzende natuur- en recreatiegebied 'De Lansing'. Functioneel is deze schuur benodigd voor opslag van alle machinerieën voor het dagelijkse onderhoud van dit natuur- en recreatiegebied. Een gedeelte wordt gebruikt als ontvangstruimte en receptie voor bezoekers en recreanten en vrijwilligers voor het natuur- en recreatiegebied.

De architectuur van deze schuur kenmerkt zich door toepassing van een eenduidige kapvorm afgedekt met keramische dakpannen. De gevels zijn gematerialiseerd met toepassing van houten planken en geven het geheel een natuurlijke uitstraling. De schuur krijgt een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 7,5 meter met een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte is iets hoger dan de bestaande 6 meter hoge schuur, omdat een zogenaamde boskoopse schuur wordt gebouwd in oude stijl met een puntdak, welke passend is in het landschap. Hierdoor ontstaat op de zolder voldoende ruimte voor opslag van boten in de wintermaanden en opbergruimte met voldoende hoogte. In figuur 5a is de nieuwe situatietekening opgenomen. Een artist impression is weergegeven in figuur 5b.

In het bestemmingsplan wordt dit deel van het plangebied bestemd voor 'Agrarisch' met een bouwaanduiding voor de schuur met een bouwhoogte van 7,8 meter en een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> voor gebruik ten behoeve van opslag, ontvangstruimte/ receptie voor landschapsonderhoud en dagrecreatie. Het oppervlaktewater krijgt de bestemming 'Water'.



Figuur 4: Situatietekening nieuwe toestand met woonperceel en woning (links) en schuur (rechts).



Figuur 5: Artist impression nieuwbouw schuur en woning.

## 2.3 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Het perceel is gelegen aan het doodlopende Kwekerspad. Deze eigen weg is ontsloten op de Nieuweweg. De Nieuweweg dient als ontsluitingsweg voor aan- en afvoer van sierteeltproducten in het plangebied. Daarnaast dient deze weg als lokale ontsluiting van de kern Reeuwijk-Dorp naar Boskoop. Daarnaast heeft de weg een recreatieve functie voor met name fietsers tussen Boskoop en de Reeuwijkse Plassen.



Kwekerspad.



Nieuweweg.

### Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op thans de CROW-publicatie 381. Uitgangspunt is dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeerkcijfers zijn gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 (december 2018). De gemeentelijke parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1. Hierbij kan voor het plangebied worden uitgegaan van niet stedelijk in het buitengebied.

Tabel 3.1 Parkeerkcijfers Nota Parkeernormen.

Funcities	Norm (gemiddeld)*	Opmerkingen
Koop vrijstaand	2,4	incl. 0,3 pp aandeel bezoekers

\* niet stedelijk, buitengebied

### Parkeeroplossing Woning

Op het woonperceel dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Op eigen terrein is voldoende

plek voor stalling van drie auto's.

#### *Parkeeroplossing ontvangstruimte en receptie bezoekers recreatieterrein*

Voor de ontvangstruimte en receptie voor bezoekers en recreanten en vrijwilligers voor het natuur- en recreatiegebied zijn geen parkeercijfers voorhanden. Hiervoor kan op basis van ervaringscijfers rekening worden gehouden met 30 parkeerplaatsen, uitgaande van 40 recreatieverblijven die gemiddeld 75% bezet zijn. Op het terrein bij de schuur is voldoende ruimte voor aanleg van deze parkeerplaatsen zoals aangeduid in figuur 5a, waarvan een aantal op half verhard terrein wordt aangelegd.

De aanleg van voldoende parkeerplaatsen wordt geborgd in de overige regels van het bestemmingsplan, waarin de aanleg en het in standhouden van parkeerplaatsen op eigen terrein zijn vastgelegd. Toekomstige bouwplannen dienen hieraan te voldoen.

## **2.4 Ruimte voor ruimteregeling**

Met toepassing van de ruimte voor ruimteregeling wordt de bouw van een compensatiewoning mogelijk gemaakt in ruil voor sloop van bedrijfsgebouwen, kassen en sanering van sierteeltgronden. De te slopen bedrijfsbebouwing en de te saneren sierteeltgronden worden ingezet om een compensatiewoning mogelijk te maken op het perceel.

Voor de berekening voor de Ruimte voor ruimteregeling zijn eerder afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst van 19 december 2013 tussen M. van Leeuwen en de voormalige gemeente Boskoop in het kader van het inrichtingsplan 'Landschap en Water in de De Lansing', waarin is overeengekomen dat van de te saneren sierteeltgronden, kassen en overige bedrijfsgebouwen van o.a. het deelgebied Kwekerspad 6 in Reeuwijk 1 contingent is toegekend voor een compensatiewoning aan M. van Leeuwen, welke kan worden ingebracht voor de locatie Kwekerspad 6 in Reeuwijk.

De sanering van sierteeltgronden had betrekking op sierteeltbedrijven/openlucht kwekerijen in de Lansing (voormalige gemeente Boskoop, thans Alphen aan den Rijn), waarin afspraken zijn gemaakt met het algemeen bestuur van de Stichting Greenport regio Boskoop e.o., om in voorkomende gevallen te onderzoeken of intergemeentelijke uitwisseling van bouwcontingent uit de ruimte-voor-ruimte-regeling mogelijk en wenselijk is tussen de aangrenzende sierteeltgemeenten Alphen an den Rijn (voorheen Boskoop), Bodegraven-Reeuwijk (voorheen Reeuwijk) en Waddinxveen. Van de 2,167 beschikbare bouwcontingenten is overeengekomen om één bouwcontingent toe te kennen aan M. van Leeuwen in het gebied in het kader van de herinrichting van De Lansing naar natuur- en recreatiegebied.

De sloop van de bestaande loods van 177 m<sup>2</sup> maakte hiervan geen onderdeel uit. Deze kan in kleinere vorm elders in het plangebied worden herbouwd tot een maximum van 150 m<sup>2</sup> voor het beheer en onderhoud aan het natuur- en recreatiegebied 'De Lansing'. Een gedeelte kan worden gebruikt als ontvangstruimte/ receptie voor bezoekers/ recreanten en vrijwilligers voor het natuur- en recreatiegebied.

Dit betekent dat conform de gemaakte afspraken voldoende kassen en sierteeltgronden worden gesaneerd om één compensatiewoning te mogen bouwen van 650 m<sup>3</sup>, alsmede de herbouw van een opslagschuur voor 'De Lansing'.

## **2.5 Beeldkwaliteitsparagraaf**

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat op grond van de provinciale Omgevingsverordening een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Deze paragraaf voorziet hierin.

Het sierteeltgebied kenmerkt zich door de copeverkaveling en het slagenlandschap. De lengterichtingen van de percelen zijn karakteristiek voor het veenweidelandschap. Om extra water te realiseren is al een grote waterpartij gegraven, omdat De Lansing is aangewezen als watercompensatiegebied binnen de pilot Zuidwijk. Hierdoor kan de aanwezige natte natuur worden versterkt. Tevens wordt de Lansing beter bereikbaar als onderdeel van een groen- en recreatiestructuur. Er ontstaan zo zichtlijnen op het perceel ten opzichte van het aangrenzende agrarische landschap. Het plangebied wordt omzoomd met water en natuurvriendelijke oevers om een geleidelijke overgang te maken naar het water en het agrarische landschap. Structurerende watergangen (zichtsloten) worden niet gedempt en resterende windakkers blijven behouden, zodat belangrijke kenmerken van dit gebied herkenbaar blijven. Bij de nieuwbouw wordt de historische copeverkaveling gerespecteerd. Deze ontwikkeling in de rand van het sierteeltgebied draagt bij aan een goede overgangskwaliteit naar het omliggend veenweide- en droogmakerijenlandschap.

De woning bevindt zich aan de weg. Het woonerf wordt voorzien van streekeigen beplanting. De kapvorm en de positionering van de nieuwe bebouwing in een lijn, versterkt deze lengterichting ook. De openheid aan de oostzijde naar het landschap toe wordt zoveel mogelijk behouden met alleen een loods voor opslag van materieel ten behoeve van onderhoud in het natuur- en recreatiegebied 'De Lansing'. De planaanpassing sluit aan bij de gebiedsidentiteit, omdat een sierteeltbedrijf buiten het sierteeltconcentratiegebied wordt gesaneerd ten behoeve van een compensatiewoning waar al meerdere woningen staan. De vervolgfunctie is gelet op de situatie ter plaatse qua aard en schaal passend te beschouwen.

Met dit plan wordt verrommeling tegengegaan, terwijl de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk wordt verbeterd. Zichtlijnen richting onder meer het natuur- en recreatiegebied 'De Lansing' worden verbeterd, omdat verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd van een sierteeltbedrijf buiten het concentratiegebied. Deze ontwikkeling in het veenlandschap draagt bij aan behoud van het veen en herstel van kenmerkende landschapselementen. De landschapswaarden krijgen daarmee een kwaliteitsimpuls.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' (afgekort NOVI) vastgesteld. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

##### *De vier prioriteiten*

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitieën. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

##### *Drie afwegingsprincipes*

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

##### *Relatie tot planinitiatief*

In de uitwerking van prioriteit 4 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Eén van de beleidskeuzes is als volgt: "Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief." Onder unieke landschappen wordt onder andere het Groene Hart benoemd.

Naast de beleidskeuze is ook het volgende nationaal belang opgenomen: "behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang". Het Rijk is medeverantwoordelijk voor het beschermen van waardevol landschap, zoals het Groene Hart. De opgave bij dit nationale belang is om cultureel erfgoed en (inter)nationale unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten bij gebiedsontwikkeling en transformatie.

Het plangebied is gelegen in het Groene Hart, dit gebied is aangewezen als Nationaal landschap. Het doel is om de kwaliteit te versterken en te beschermen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sanering van (voormalig agrarisch) bedrijf. Deze vervolgfunctie geeft een impuls aan de kwaliteit van dit perceel in het buitengebied, waarbij de landschappelijke waarden per saldo worden verbeterd.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de 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 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (thans 14) 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. De rijksbelangen hebben geen betrekking op onderhavig plangebied.

### **3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)**

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

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. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

#### **Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking**

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

In het bestemmingsplan wordt één compensatiewoning mogelijk gemaakt met toepassing van de ruimte voor ruimteregeling. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit wordt toegelicht in 3.2.2.

### **3.1.4 Conclusie Rijksbeleid**

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing voor deze planontwikkeling. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.



## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 2 december 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

#### **Omgevingskwaliteit**

##### *Verbetering omgevingskwaliteit*

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

##### *Kwaliteitskaart*

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken van de opgestelde gebiedsprofielen. Het Kwekerspad ligt in het gebiedsprofiel Greenportregio Boskoop. In paragraaf 3.2.3 wordt hierop ingegaan. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

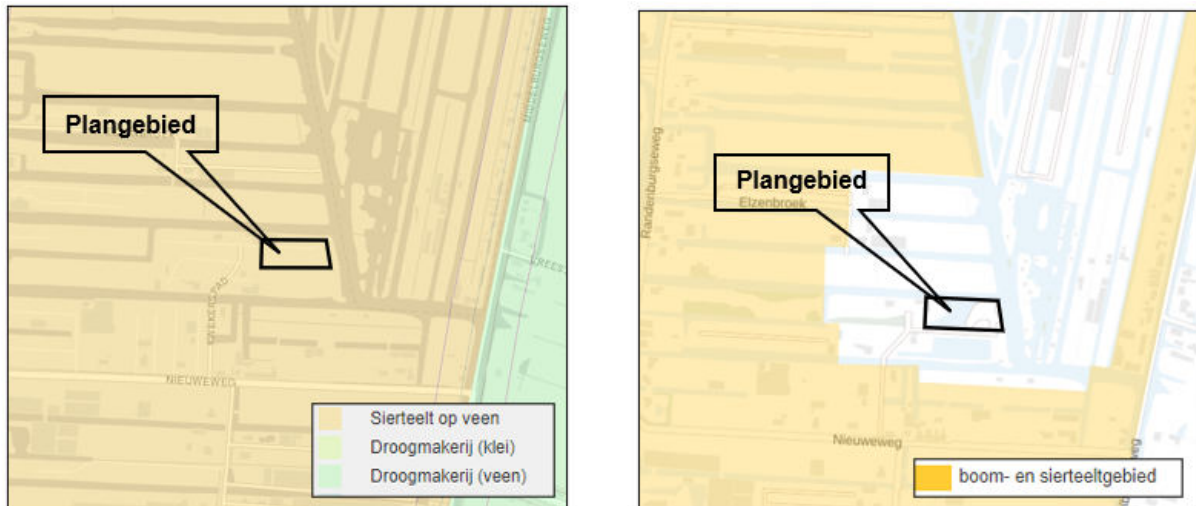
In de *Laag van de ondergrond* maakt het plangebied onderdeel uit van een 'Veencomplex - Veen'. Als richtpunt geldt dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorgdragen voor behoud van het veen en met name bij de diepe veenpakketten zijn gericht op het beperken van de bodemdaling. In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van het veen(weide)landschap in sierteelt op veen (figuur 6). De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasisen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Richtpunten zijn ondermeer dat ontwikkelingen rekening houden met het behoud van kenmerkende landschapselementen. Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders. Op de *Laag van de stedelijke occupatie* en de *Laag van de Beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid. Het plangebied ligt in het buitengebied.

#### *Toetsing aan Kwaliteitskaart*

In het veenlandschap zet de provincie in op behoud en versterking van het waterrijke en open karakter. Zuid-Holland kent onder de noemer Greenports een aantal (glas)tuinbouwconcentratiegebieden die zich kenmerken door hun clusterwerking en de primaire productie en teelt van tuinbouwgewassen. De Greenports vormen samen met het haven-industrieel complex het fundament van de Zuid-Hollandse economie. Het plangebied ligt buiten het sierteeltconcentratiegebied. Aan het Kwekerspad staan al enkele woningen. Het toevoegen van een woning past binnen de bestaande structuur. De belevingswaarde van het oorspronkelijke veenweidegebied wordt verbeterd, omdat voormalige agrarische schuren en kassen worden gesloopt. De ruimtelijke kwaliteit van het veenweidegebied wordt per saldo verbeterd. De compensatiewoning wordt landschappelijk ingepast. De richtpunten zijn niet in het geding bij deze ontwikkeling.

#### **Conclusie**

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. De compensatiewoning aan de rand van het teeltgebied tast de bedrijfsvoering van verderop gelegen (sierteelt)bedrijven niet aan. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied blijft tenminste gelijk. Er is geen strijd met de provinciale belangen.



Figuur 6: Links: Uitsnede Kwaliteitskaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en rechts uitsnede kaart 11 'Greenports' van de Omgevingsverordening.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 2 december 2022 in werking getreden. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

#### *Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking*

Dit onderdeel van het bestemmingsplan maakt één compensatiewoning mogelijk met toepassing van de ruimte voor regeling. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Toetsing aan de Ladder is derhalve niet nodig.

#### Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 5 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor 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.

#### *Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit*

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'sierteelt op veen'. Als richtpunten wordt onder andere het volgende aangehouden:

- De structurerende watergangen (zichtsloten) worden niet gedempt en resterende windakkers blijven behouden.
- Schaalvergroting wordt gebaseerd op de historische copeverkaveling.
- Ontwikkelingen in de rand van het sierteeltgebied dragen bij aan goede overgangskwaliteit naar het omliggend veenweide- en droogmakerijenlandschap.

Belangrijke kenmerken van dit gebied zijn de structurerende watergangen (ofwel zichtsloten), windakkers en doorzichten, kavelrichting en –structuur, waarbij de ontginningslinten nog steeds herkenbaar zijn. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen het besloten, kleinschalige karakter van de sierteelt enerzijds en het omliggende open veenweidelandschap anderzijds. Schaalvergroting wordt gebaseerd op de historische copeverkaveling.

De planaanpassing sluit aan bij de gebiedsidentiteit, omdat een sierteeltbedrijf buiten het sierteeltconcentratiegebied wordt gesaneerd ten behoeve van een compensatiewoning waar al meerdere woningen staan. De vervolgfunctie is gelet op de situatie ter plaatse qua aard en schaal passend te beschouwen. De woning wordt landschappelijk ingepast, zodat zij zich voegt in de bestaande structuur. De richtpunten zijn niet in het geding. Dit betekent dat sprake is van inpassing, waarbij de bestaande gebiedskenmerken en kwaliteiten in stand worden gehouden.

### **Risico's van klimaatverandering**

In paragraaf 6.2.8a (Klimaatverandering) van het Provinciaal omgevingsbeleid 2020 zijn in artikel 6.27a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overmoedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 3.4.4 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

### **Conclusie**

Deze planontwikkeling maakt een vervolgfunctie mogelijk naar Wonen van een (voormalig agrarisch) bedrijf buiten het sierteeltconcentratiegebied (kaart 11 Greenports van Omgevingsverordening, zie figuur 6). De ruimtelijke- en beeldkwaliteit worden verbeterd, omdat (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. In de plaats hiervan wordt alleen een woning en een schuur toegevoegd. De provinciale belangen zoals verwoord in de Omgevingsverordening zijn niet in het geding.

### **3.2.3 Gebiedsprofiel Greenportregio Boskoop**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor de Greenportregio Boskoop op 15 juli 2014 een gebiedsprofiel vastgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Uit de koppeling van de karakteristieken en kwaliteiten met de ontwikkelingen volgt de ambitie die sturend is voor de uitwerking van de themakaarten van dit gebiedsprofiel. Het gaat bij dit ambitiebeeld niet om een nieuwe visie op de Greenportregio Boskoop. Als geheel komt uit de karakterisering en de schets van de ontwikkelingen het volgende ruimtelijke ambitiebeeld naar voren voor de linten als structuurdragers.

#### *Natuur- en recreatiegebied*

De Lansing is een natuur- en recreatiegebied ten zuidoosten van Boskoop. De kwekerijen die hier lagen zijn in onbruik geraakt en omgevormd tot een waterrijk natuurgebied met recreatief medegebruik. Het is een gevarieerd gebied geworden met plassen, vaarten, eilandjes en houtopstanden. De Lansing is aangewezen als watercompensatiegebied binnen de pilot Zuidwijk waardoor de aanwezige natte natuur verder kan worden versterkt. Ambities zijn het bereikbaar maken van de Lansing als onderdeel van een groen- en recreatiestructuur.

#### *Ontwikkelingen*

De afgelopen jaren heeft de regio gezamenlijk gewerkt aan een agenda voor de toekomst. De uitkomsten daarvan zijn onder meer vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Regio Boskoop. De ambitie van de Structuurvisie ligt in een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving. Dit vertaalt zich naar de volgende vier belangrijke ruimtelijke transformaties:

- De schaalvergroting en modernisering van de sierteelt
- De kwalitatieve en kwantitatieve wateropgave
- Toename van logistiek en een betere bereikbaarheid

- **Verbetering van de (be)leefbaarheid**

De in de structuurvisie ingezette lijnen worden in de komende tijd uitgewerkt. Daarbij wordt herstructurering van het sierteeltgebied als een van de belangrijkste aspecten aangemerkt. Hieronder wordt ingegaan op de wijze waarop de transformaties zich ruimtelijk zullen vertalen en daarmee van invloed zijn op het beeld van het gebiedsprofiel.

*Verbetering van de (be)leefbaarheid*

Bij de ontwikkeling van Greenportregio Boskoop ligt de nadruk op het versterken van de leefbaarheid van het gebied. De doelstelling is om de aantrekkelijkheid van het kenmerkende, veelkleurige productielandschap van de Greenport te versterken. Dit wordt gedaan door het behouden en versterken van de huidige kwaliteiten van het gebied, het meer zichtbaar en beleefbaar maken van de Greenport en door uitbreiding van het recreatieve netwerk in de vorm van robuuste, groene verbindingen van het Bentwoud naar Reeuwijk en tussen de woonkernen, Bentwoud en het omliggende veenweidegebied.

*Ambitiebeeld*

Uit de koppeling van de karakteristieken en kwaliteiten met de ontwikkelingen volgt de ambitie die sturend is voor de uitwerking van de themakaarten van dit gebiedsprofiel. Het gaat bij dit ambitiebeeld niet om een nieuwe visie op de Greenportregio Boskoop. Als geheel komt uit de karakterisering en de schets van de ontwikkelingen het volgende ruimtelijke ambitiebeeld naar voren:

- Greenport op veenlandschap
- Bereikbaar en leefbaar Boskoop, Waddinxveen en Greenport
- Linten als structuurdragers
- Een duurzame en beleefbare water- en groenstructuur

Toetsing planinitiatief aan Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt aan een rand van het sierteeltfront buiten het sierteeltconcentratiegebied. De overgang van het besloten sierteeltgebied naar het veenweidegebied wordt gekenmerkt door de brede sloten, haaks op de ontginningslinten. De rand kent een karakteristieke half open lintbebouwing. De geringe kavelbreedte en grootte van het perceel maken het niet mogelijk sierteeltactiviteiten te kunnen voortzetten.

De veranderende landschappelijke dynamiek aan het Kwekerspad krijgt een opwaardering, omdat een in onbruik geraakt sierteeltbedrijf al is gesaneerd. Hiervoor in de plaats is extra waterberging gerealiseerd. Een rendabele bedrijfsvoering voor de sierteelt is hier niet meer mogelijk. Een vervolgfunctie naar wonen in het overgangsgedebied richting het veenweidegebied brengt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud van het kavelpatroon en bestaande watergangen, zonder de openheid aan te tasten en 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling). Het tegengaan en saneren van verrommeling heeft hier prioriteit.

**Conclusie**

De landschappelijke dynamiek aan het Kwekerspad wordt als gevolg van deze wijziging verbeterd. Een verouderd sierteeltbedrijf buiten het sierteeltconcentratiegebied maakt plaats voor een passende vervolgfunctie met behoud van het verkavelingspatroon en de waterstructuur.

Per saldo wordt het veenlandschap opgewaardeerd. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit blijft ten minste gelijk. Voldaan kan worden voldaan aan de provinciale belangen met betrekking tot de in het bestemmingsplan mogelijk te maken vervolgfunctie naar een compensatiewoning.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Regionale Agenda Wonen

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

De woonagenda is ook bedoeld om ontwikkelende partijen duidelijkheid te geven over wat de gewenste soorten woningen zijn en zo te stimuleren dat de juiste plannen gerealiseerd worden. Dit in goede samenwerking met ontwikkelende partijen zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen en zorgpartijen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 is een vijftal belangrijke gezamenlijke thema's geformuleerd:

- gevarieerd woon- en leefklimaat
- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

#### *Bodegraven-Reeuwijk*

Omdat in Bodegraven-Reeuwijk een toename van het aantal huishoudens te verwachten is, kent de gemeente weinig echt kwetsbare voorraad: er is geen voorraad met een negatieve toekomstwaarde. Bodegraven is met de A12 en Hoogwaardig Openbaar Vervoer goed ontsloten en dus interessant voor nieuwe inwoners. Strategische toevoegingen aan de bestaande voorraad zijn meergezinswoningen en huureengezinswoningen, in het woonmilieu laag- en hoogbouw. Reeuwijk kent een sterke positie, zowel ten opzichte van Gouda als in de regio Midden-Holland.

#### **Conclusie**

In het plangebied wordt één woning opgericht in de dure koopsector. Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Bodegraven-Reeuwijk voor de doelgroep doorstromers. Volgens de afspraken hoeft dit plan gezien de omvang (één woning) niet te worden afgestemd met de regio, maar alleen te worden gemeld voor de regionale monitor. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

### **3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop**

De Greenport regio Boskoop - het netwerk van bedrijven in de boomsiereteelt - heeft een echte centrumpositie. Om die positie te kunnen vasthouden en uit te bouwen, hebben de betrokken gemeenten met overtuiging gekozen voor de ontwikkeling van de Greenport.

De Intergemeentelijke Structuurvisie (afgekort ISV) is gemaakt om de ruimtelijke keuzes in samenhang te kunnen bepalen. Het ISV heeft de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk op 16 maart 2011 vastgesteld. Kernbegrippen zijn: compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. De ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Greenport Boskoop worden al langer beperkt door het ruimtelijk beleid in het Groene Hart. Mede daardoor is een achterstand ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten in balans met de omgeving plaatsvinden. Daarnaast zijn aanzienlijke investeringen in de infrastructuur nodig. Als gevolg van de aanwijzing als Greenport zal er ook schaalvergroting plaatsvinden. Een sterke Greenport wordt bereikt door de centrumfunctie te versterken, de eigen identiteit te versterken en door een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

Binnen de Greenport wordt ruimte geboden voor faciliteiten en activiteiten die direct en indirect van belang zijn. De Greenport moet duurzaam zijn, met een efficiënt en intensief gebruikt teeltgebied. Binnen de contour hebben bedrijven de mogelijkheid tot intensivering, schaalvergroting en verruiming van het glasareaal. Intensivering is van belang met het oog op de ruimtebehoefte bij siertelers. Tevens moet het huidige boomsiereteeltgebied (binnen de contour) optimaal zijn benut voordat tot uitbreiding wordt overgegaan.

Daarnaast moet de Greenport beleefbaar zijn, een uitstraling krijgen die aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied. De leefbaarheid van de omgeving wordt vergroot door verkeersoverlast te voorkomen, mede dankzij de voorgenomen infrastructurele verbeteringen. Door herstructurering en schaalvergroting zal de vraag naar het omzetten van bedrijfswoningen naar een woonbestemming stijgen.

#### **Conclusie**

In de structuurvisie wordt aangegeven dat herstructurering van het gebied als gevolg van schaalvergroting belangrijk is. Een sanering van sierteeltgronden met het toevoegen van een compensatiewoning aan het Kwekerspad 6 draagt bij deze doelstelling, omdat het plangebied buiten het sierteeltconcentratiegebied ligt. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Intergemeentelijke structuurvisie.

### **3.3.3 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop - herziening 2020'**

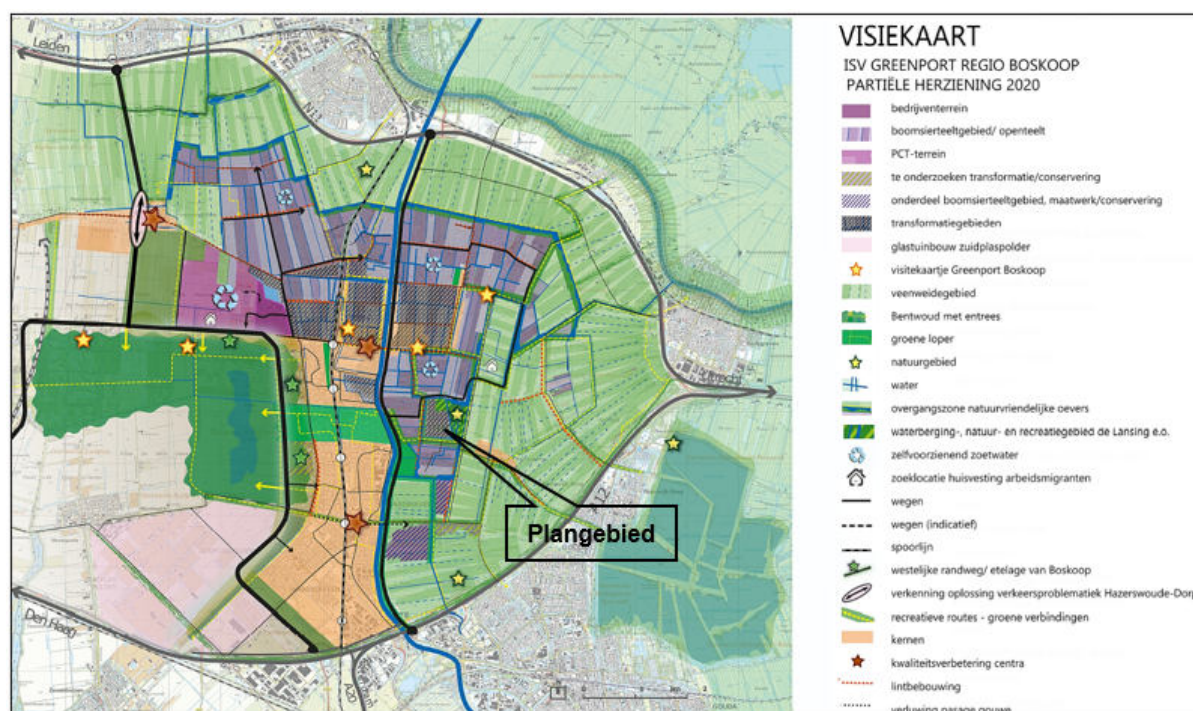
De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft in zijn vergadering van 17 februari 2021 de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop - herziening 2020 (ISV) vastgesteld. Hierin is de ambitie vastgesteld om de centrumpositie vast te houden en uit te bouwen en de Greenport verder te ontwikkelen. In dat kader streeft de ISV naar versterking van de Greenport, waarbij compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid kernbegrippen zijn. Binnen de Greenport wordt ruimte geboden voor faciliteiten en activiteiten die direct en indirect van belang zijn. Herstructurering van het gebied is daarbij belangrijk. Om tot herstructurering te komen wordt naast verbetering van infrastructuur en waterhuishouding ook ingezet op schaalvergroting. Sommige delen van het sierteeltgebied zijn vanwege de kleinschaligheid, gebiedsstructuur en moeilijke bereikbaarheid niet meer geschikt voor moderne en toekomstbestendige sierteeltbedrijven.

Het plangebied is aangeduid als transformatiegebied. In de omgeving van het Kwekerspad zijn enkele jaren geleden al kleinere bedrijven zijn gesaneerd met toepassing van de ruimte voor ruimteregeling. Met dit plan wordt een klein sierteeltbedrijf gesaneerd om met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling een compensatiewoning mogelijk te maken. Daarnaast wordt een schuur mogelijk gemaakt voor stalling van materieel in verband met onderhoud aan het natuur- en recreatiegebied in de Lansing.

#### **Conclusie**

Het plangebied aan het Kwekerspad valt buiten het sierteeltconcentratiegebied. Op de visiekaart ligt het plangebied in een transformatiegebied (figuur 7). Het schrappen van de bestemming Sierteelt en vervolgfunctie naar Wonen en 'Agrarisch' met een bouwaanduiding voor het gebruik ten behoeve van opslag, ontvangstruimte/ receptie voor landschapsonderhoud en dagrecreatie is in overeenstemming met de uitgangspunten van de door de drie Greenportgemeenten Alphen aan den Rijn,

Bodegraven-Reeuwijk en Waddinxveen vastgestelde herziening 2020.



Figuur 7: Visiekaart 2020 ISV Greenport regio Boskoop, partiële herziening 2020, waarin het gebied is aangeduid als transformatiegebied.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 december 2021 de Toekomstvisie 'Knooppunt in het Groene Hart' vastgesteld. De Toekomstvisie is opgesteld met het oog op de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 juli 2023 in werking treedt.

Deze Toekomstvisie is bedoeld als vertrekpunt waarmee gemeente, inwoners en organisaties samenwerken aan de toekomst. De toekomstvisie geeft aan hoe we de gemeente in de toekomst zien en hoe we omgaan met de verschillende vraagstukken en ontwikkelingen die er spelen.

De Toekomstvisie is formeel een 'omgevingsvisie'. Dat is een visie op de leefomgeving, die elke gemeente moet maken. Deze omgevingsvisie vormt de basis van al het ruimtelijke beleid én alle regels over de ruimtelijke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie wordt daarom verder uitgewerkt in het omgevingsplan. De gemeente heeft de volgende opgaven geformuleerd, waarop de toekomstvisie een passend antwoord geeft.

- Klimaatverandering, energie, grondstoffen en de landbouwtransitie
- Stijgend zorggebruik en ongelijke kansen
- Kwaliteit van de leefomgeving wordt steeds belangrijker
- Meer mensen en vraag naar ruimte
- Vraag om een betere samenwerking en andere rolverdeling
- digitalisering en individualisering, maar ook behoefte aan ontmoeting

De visie voor de gemeente is dat de gemeente in 2040 klimaatneutraal is waar inwoners van jong tot oud, fijn en gezond kunnen samenleven, werken en hun vrije tijd doorbrengen. In drie gebieden, de Bodegraafse Oude Rijnzone, het Reeuwijkse Plassengebied en het open landschap met de kleinere dorpen en buurtschappen, zijn langs de thema's gezonde dorpen, duurzaam landschap en sterke samenleving de ambities voor de toekomst geformuleerd. Bij nieuwe ontwikkelingen richt de gemeente de leefomgeving meteen slim en toekomstbestendig in: gezond, duurzaam én inclusief.

#### Duurzaam landschap

In 2040 is de gemeente nog steeds een vitale groene gemeente in het Groene Hart. Een gemeente waar



het open landschap (net als nu) een van de belangrijkste kernwaarden is. Om dat te bereiken, heeft zij niet stilgestaan. De grote opgaven die op het landschap afkomen, zoals de landbouwtransitie, klimaatverandering en energietransitie, vragen om een sterke visie en een gezamenlijke aanpak met de mensen en partijen in het gebied en de regio.

### **Conclusie**

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten worden opgewaarderd. De nieuwe woning wordt duurzaam gebouwd. De planontwikkeling levert een bijdrage aan het tekort aan woningen. Gesteld kan worden dat het toevoegen van een woning voor de doelgroep doorstromers in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

### **3.4.2 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021 - 2025**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 25 november 2020 de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 vastgesteld. Deze visie legt het woonbeleid van de gemeente vast voor de periode 2021 tot 2025. De Woonvisie van 2015 is geactualiseerd, omdat:

1. De woningmarkt sterk is veranderd.
2. De woonvisie uit 2015 geen onderscheid maakt naar dorpen.
3. De nieuwe woonvisie een bouwsteen is voor de toekomstvisie en de dorpsvisies.

De rode draad van de Woonvisie is proberen de groepen met een zwakke positie op de woningmarkt een zetje te geven. Samen met de inwoners wil de gemeente er voor zorgen dat:

- de kwaliteit van de woningen en woonomgeving op peil blijft en klaar is voor de toekomst wat betreft wooncomfort, verduurzaming, klimaatbestendigheid etc;
- voor jongeren en starters een passende en betaalbare woning te vinden is zodat de vitaliteit van de dorpen behouden blijft;
- rekening houdend met de vergrijzing er ook voor ouder en hulpbehoevender wordende bewoners plek is.

De Woonvisie gaat uit van vier hoofdlijnen van het woonbeleid:

1. Hoofdlijn 1, bouwen aansluitend op de verschillen: een meer dorpsgericht woonbeleid
2. Hoofdlijn 2, de juiste woning... een eigen stek: meer regie op het woningbouwprogramma en meer aandacht voor specifieke doelgroepen
3. Hoofdlijn 3, verbouwen = bouwen: meer aandacht voor de bestaande voorraad
4. Hoofdlijn 4, meer dan alleen wonen: meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

Uit deze vier hoofdlijnen volgen 22 actiepunten die zijn samengevat in de Woonvisie en zijn uitgewerkt in een actieprogramma. In de Woonvisie ligt verder de nadruk bij het onderwerp duurzaamheid op het verduurzamen van de bestaande koopwoningvoorraad. De visie vormt tevens de basis voor de woningbouwprogrammering en de invulling daarvan in de komende 10 jaar.

### **Conclusie**

Het toevoegen van een woning in de dure koopsector bevordert de doorstroming en betekent een toevoeging van een segment, waaraan veel behoefte is. De planontwikkeling wordt door herprioritering opgenomen in het woningbouwprogramma overeenkomstig hoofdlijn 1, actiepunt 1 van de Woonvisie.

De nieuwe woning gaat initiatiefnemer zelf bewonen. Hierdoor komt een woning vrij voor doorstroming in Reeuwijk-Dorp waar hij nu woont. Daarmee is de planontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

### **3.4.3 Welstandsbeleid**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 februari 2017 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Deze is op 15 augustus 2017 in werking getreden. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van welstand.

- *soepel welstandsniveau*

De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als

deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.

- *Gewoon welstandsniveau*  
Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.
- *Bijzonder welstandsniveau*  
Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plasseengebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.
- *Vrij*  
Gezien het karakter van volkstuinen en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandvrij.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gewoon welstandsniveau in het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat bouwplannen afgestemd zijn op de gebiedskwaliteit en de beleving van het landschap niet in de weg staan. Het definitieve bouwplan zal aan de welstandscommissie (de stichting Dorp, Stad en Land) om advies worden voorgelegd.

### **Conclusie**

Bij uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk 2017.

### **3.4.4 Duurzaamheid**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 19 april 2017 het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' vastgesteld; een nadere uitwerking van de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.

De uitdaging om klimaatneutraal te zijn is veelomvattend en moet zijn weerklank krijgen in de keuzes die de gemeente wil maken. De routekaart en het actieplan worden daarom gekenmerkt door de brede, samenhangende aanpak. Daarbij is er oog voor de vele facetten die duurzaamheid raakt. In de routekaart is een tiental thema's opgenomen die in samenhang met elkaar een evenwichtige keuze vinden. De thema's zijn duurzame energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.

De gemeente heeft in kaart gebracht welke prioriteiten en acties er zijn per thema, die het aannemelijk maken dat zij de komende periode de juiste route volgt om in 2035 klimaatneutraal te zijn. De gemeente focust zich de komende jaren op deze punten, maar sluit niet uit dat additionele onderwerpen ook aandacht vergen. Het is daarbij van belang dat er een balans is tussen effectiviteit en sociaal draagvlak. Bij het kiezen voor de maatregelen is daarom gelet op maatschappelijke, financiële en duurzame overwegingen. Allereerst gaat het er om dat er sociaal draagvlak is en een maatregel een maatschappelijk draagwijdte heeft. Er is daarom gekeken naar de lokale gemeenschap en de mogelijke kansen en belemmeringen. Er is voor deze brede, maar ook lokale aanpak gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de beweging in de samenleving. Op deze manier is er aandacht voor lokale initiatieven en oog voor wat er regionaal gebeurt. Daarnaast moet er steeds een balans zijn tussen de bijdrage aan duurzaamheid, de financiële haalbaarheid en kosteneffectiviteit en het beste moment om een actie te ondernemen.

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt in haar invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De uitwerking van de overwegingen over de acties zijn opgenomen in het actieplan.

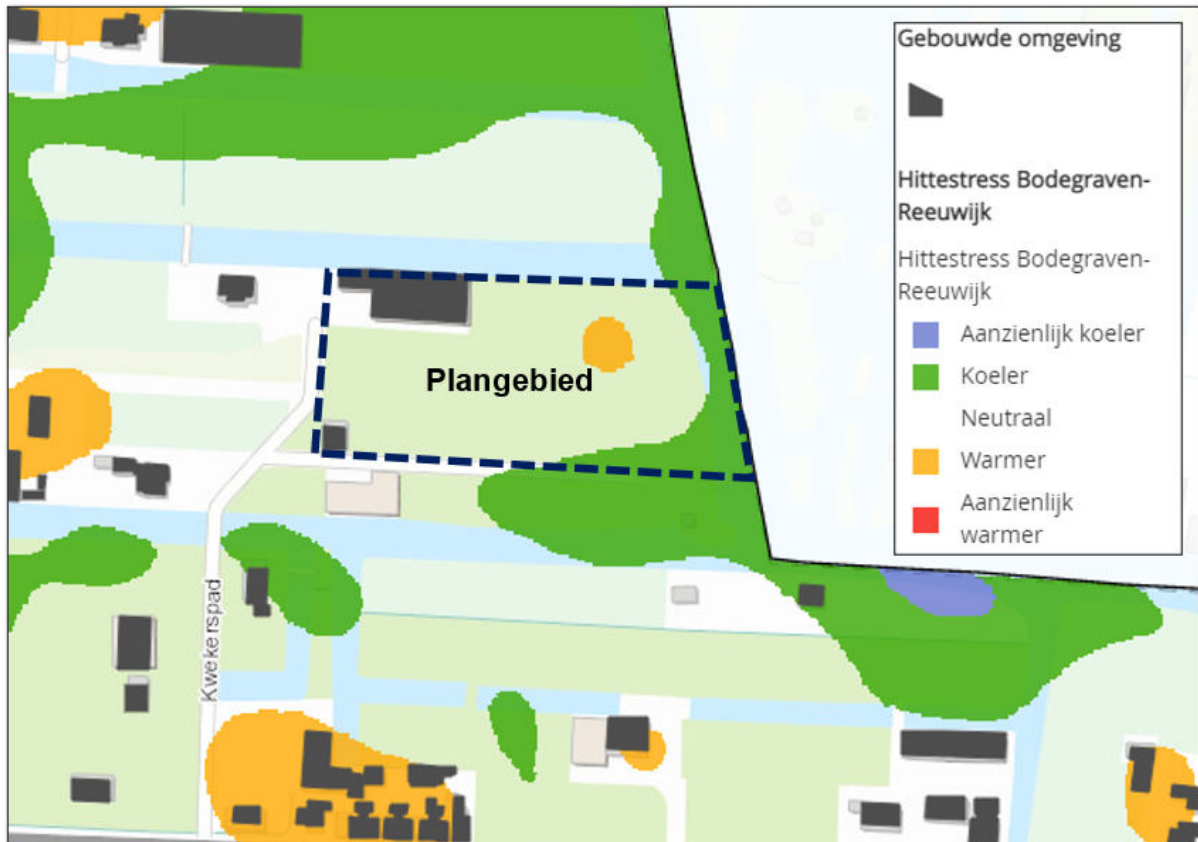
### **Klimaatadaptatie**

Volgens de stresstest ruimtelijke adaptatie spelen op en rond de locatie de volgende kansen en knelpunten:

- *Wateroverlast*: Het plangebied is niet kwetsbaar voor wateroverlast. Inmiddels is er al water gegraven in het plangebied dat in verbinding staat met de Lansing, zodat water beter kan worden

vastgehouden. De oppervlakte aan hoofdbebouwung wordt teruggebracht naar 360 m<sup>2</sup>. Bij deze nieuwbouw is het zaak het vloerpeil zo te kiezen dat het water van het erf niet naar binnen loopt.

- *Overstroming*: Op deze locatie is de overstromingsdiepte van de primaire en de regionale keringen 2,0 - 5,0 meter. Dit is niet onderscheidend ten opzichte van de rest van Reeuwijk-Dorp.
- *Droogte*: De locatie grenst aan de oostzijde van een gebied dat gevoelig is voor extra bodemdaling door klimaatverandering. Het is zaak hiermee rekening te houden bij het ontwerp van het bijbehorend erf. De nieuwe woning daalt niet, omdat de palen van beton zijn.
- *Hitte*: Bebouwing en bestrating van de huidige bebouwing leidt tot een toename van hitte, ook voor de omgeving. Dit wordt tegengegaan door de oppervlakte aan bebouwing te verminderen. Verder is er al extra water gegraven. Door de aanplant van bomen en het toepassen van groene bestrating in parkeervakken kan dit verder worden teruggebracht. Op de kaart Hittestress is het plangebied nagenoeg niet specifiek aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding 'warmer' is eerder al waterberging aangelegd (figuur 8).



Figuur 8: Hittestress plangebied (rode rechthoek) en omgeving.

### Conclusie

De planontwikkeling speelt in op het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'. De nieuwe woning wordt volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gebouwd. Zo wordt de woning zonder gasaansluiting gerealiseerd en wordt er gedacht aan het plaatsen van zonnepanelen en een warmtepomp. De isolatie-eisen zijn conform eisen van het Bouwbesluit. De zuidzijde van het dakoppervlak van de schuur zal worden gebruikt voor het opwekken van groene stroom met zonnepanelen.

Bij uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de door de gemeente gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen, zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en klimaat adaptief bouwen.



## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de bestemmingswijziging die dit plan mogelijk maakt. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van de vervolfunctie.

### 4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling 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 een bestemmingsplan.

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.

##### Onderzoek/ beoordeling

Met dit planinitiatief wordt het oprichten van één compensatiewoning mogelijk gemaakt. Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat het toevoegen van één woning volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten.

##### Conclusie

Het bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Deze fysieke wijziging is beperkt, omdat in het plangebied maar één woning wordt toegevoegd. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

#### 4.1.2 Milieuzonering

##### Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge 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. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	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

### Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt achter een bebouwingslint aan de Nieuweweg. Hier is sprake van een rustig buitengebied. De gronden ten noorden van het plangebied zijn bestemd voor 'Agrarisch met waarden' waar geen sierteelt is toegestaan (bestemmingsplan 'Elzenbroek 4 - Schinkeldijk 14 - Zijdeweg 30 te Reeuwijk' van februari 2021). Het perceel ten zuiden van de woning is al bestemd voor 'Wonen'. Hier staat een woning aan het Kwekerspad 4. Het naastgelegen oostelijke perceel is bestemd voor sierteelt. Deze gronden zijn niet meer als zodanig in gebruik. Hier ligt een grote waterplas. Binnen een straal van 50 m vanaf de nieuwe woning zijn geen sierteeltbedrijven meer gevestigd. Verder ligt er nog een transportbedrijf aan de Nieuweweg 22. Dit bedrijf valt onder milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 m. De woning ligt op ca. 125 m vanaf dit bedrijf, zodat er vanuit milieuzonering geen belemmeringen bestaan.

### Conclusie

Uit inventarisatie is gebleken er geen relevante milieubelastende 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 deze planontwikkeling.

#### 4.1.3 Geluid

##### Wettelijk kader

##### *Wettelijk kader wegverkeerslawaaai*

Wegverkeerslawaaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaai 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. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. 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.

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, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones 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.

##### *Wettelijk kader spoorweglawaaai*

Op 1 juli 2012 zijn de "spelregels" voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

*Wettelijk kader industrielawaai*

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform artikel 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (artikel 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

**Onderzoek/ beoordeling**

**Verkeerslawaaai**

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied is alleen Nieuweweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/uur met een zonebreedte van 250 m. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Sierteeltgebied Randenburg is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de 48 dB-contour op 24 m ligt van de Nieuweweg. De afstand van de woning tot deze weg bedraagt ca. 180 m. Gelet op deze grote afstand tot de Nieuweweg kan worden gesteld de woning niet binnen de 48 dB contour ligt. De voorkeursgrenswaarde aan de gevel zal niet worden overschreden. Nader akoestisch onderzoek wordt in dit geval niet nodig geacht.

Het Kwekerspad zelf is een doodlopende weg met een snelheid van maximaal 15 km/uur gebied. Op grond van de Wet geluidhinder is er geen onderzoeksplicht naar 30 kilometer wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel noodzakelijk zijn de akoestische gevolgen van de 30 kilometer per uur wegen in kaart te brengen om te onderzoeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierover kan het volgende worden gezegd.

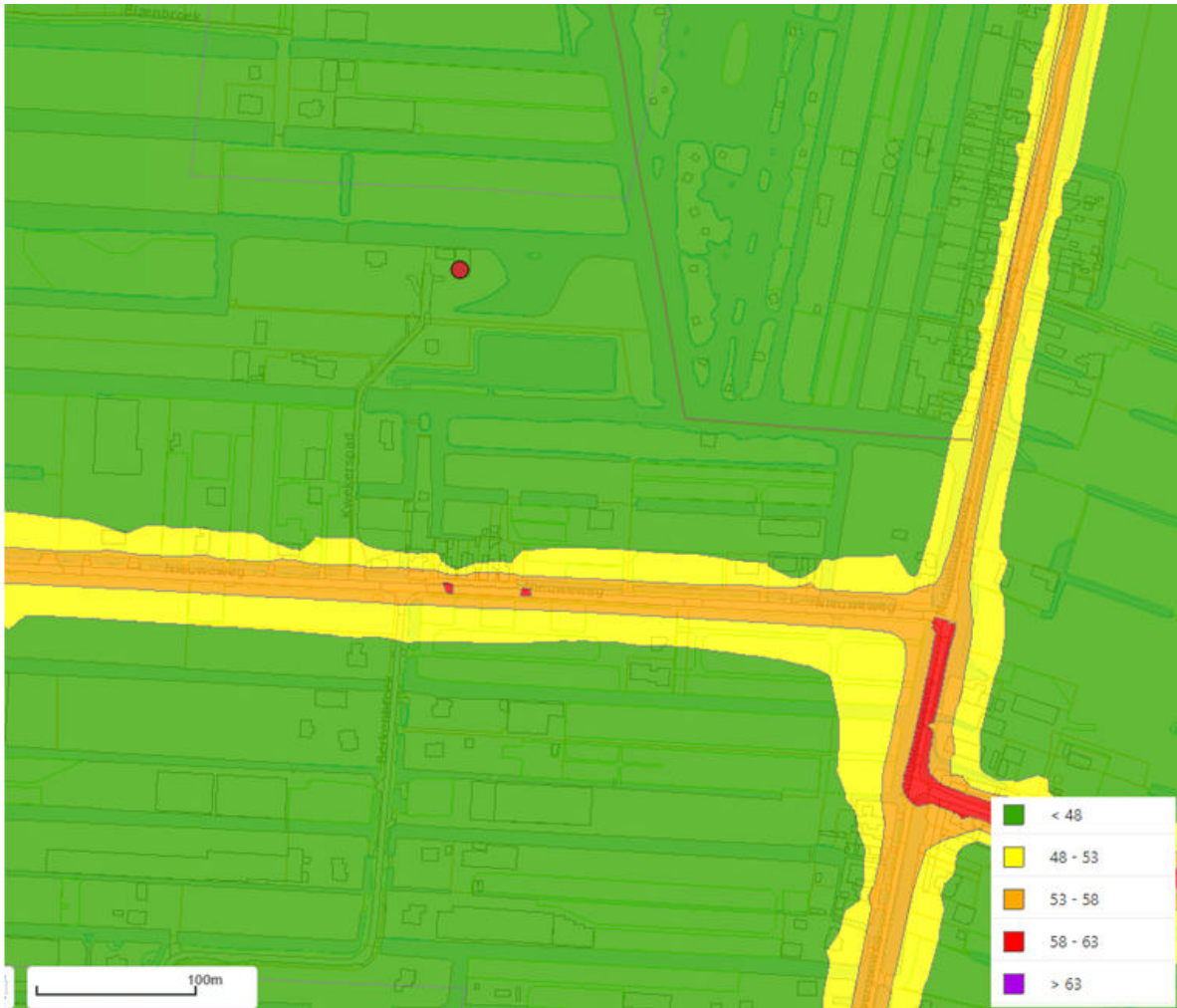
*Woon- en leefklimaat*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht vereist in de geluidsbelasting van ter plaatse van de nieuwe woning. Het geluidsniveau van alle geluidsbronnen samen geeft een indicatie voor de te verwachten geluidhinder. De cumulatieve geluidsbelasting is bepaald volgens de methode “Miedema”. De te verwachten hinder als cumulatieve geluidbelasting is gekwantificeerd volgens tabel 4.2.

*Tabel 4.2: Milieukwaliteitsmaat (Miedema)*

<b>Gecumuleerde geluidsbelasting in Lden</b>	<b>Milieukwaliteitsmaat</b>
< 50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk slecht
65-70	Slecht
> 70	Zeer Slecht

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft voor de lokale situatie een overzicht gemaakt van de gecumuleerde geluidsniveaus volgens de methode Miedema. Uit dit overzicht (figuur 9) blijkt dat de contouren worden bepaald door het wegverkeerslawaaai. Voor deze woningbouwlocatie geldt de situatie dat de nieuwe woning als goed kan worden beoordeeld. Dit is hier passend. Op basis van deze uitkomst is er vanuit akoestisch oogpunt geen beletsel om hier een woning mogelijk te maken, omdat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



*Figuur 9: Overzicht Atlas Geluid Omgevingsdienst Midden-Holland. Woning met rode stip aangeduid.*

### **Railverkeerslawaai**

In de omgeving ligt geen spoorlijn. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

### **Industrielawaai**

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 4.1.2). In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen. Vanuit oogpunt van industrielawaai zijn er geen beperkingen.

### **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**

Naar aanleiding van wijzigingen in de Woningwet en de model bouwverordening van de VNG per 1 januari 2003 hebben de 13 gemeenten in de regio Midden-Holland, waaronder de gemeente Waddinxveen, nieuw bodembeleid opgesteld voor bodemonderzoeken bij omgevingsvergunningen. Het beleid haakt aan bij het Bodem Informatie Systeem en houdt rekening met de lokale achtergrondgehalten (bodemkwaliteitskaarten). In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken bij omgevingsvergunningen. In verband hiermede is ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning een historisch vooronderzoek uitgevoerd door Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp (rapport van 8 november 2022, kenmerk U22-0816, bijlage 1). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Op dit moment is op de locatie bebouwing van een voormalige boomkwekerij aanwezig: een schuur (betonvloer) en kas met binnen en buiten diverse opslag. Het onderzoek beperkt zich tot dat deel van de locatie waar nieuwbouw van de woning zal plaatsvinden. Dit deel van de kavel heeft een oppervlakte van circa 1.000 m<sup>2</sup>. Uit de locatie-inspectie blijkt bij het huidige gebruik en inrichting er geen aanwijzingen zijn voor historische bodembedreigende activiteiten. Het buitenterrein is gedeeltelijk verhard en begroeid/braakliggend. De asfaltverharding bevindt zich op een eerder gegoten betonverharding, zonder fundering. Verder heeft de bebouwing intact zijnde dakgoten van degelijke staat onder de randen van de asbesthoudende dakbedekking.

Uit verschillende digitaal beschikbare informatiebronnen zijn geen aanwijzingen gevonden dat op de onderzoekslocatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De te verwachten kwaliteit van de bovengrond is volgens de bodemkwaliteitskaart klasse industrie. De locatie bevindt zich niet in een zone voor diffuse spoed (verkennend bodemonderzoek verplicht bij omzetten functie/bestemmingsplan naar wonen met tuin) en is geen aandachtsgebied met betrekking tot bodemlood. In de omgeving is alleen ten noorden van de locatie eerder bodemonderzoek uitgevoerd (2019). De bovengrond is plaatselijk matig verontreinigd met lood. De overige grond en het grondwater zijn maximaal licht verontreinigd met de onderzochte parameters. Het uitvoeren van daadwerkelijk bodemonderzoek ten behoeve van de geplande bestemmingswijziging en nieuwbouw wordt niet nodig geacht.

##### **Conclusie**

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de bestemmingswijziging op het onderhavige plangebied.

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 van het bevoegd gezag.

#### 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	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	200 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM <sub>2,5</sub>	25 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	50 µg/m <sup>3</sup>	24-uurgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

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:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> 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;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

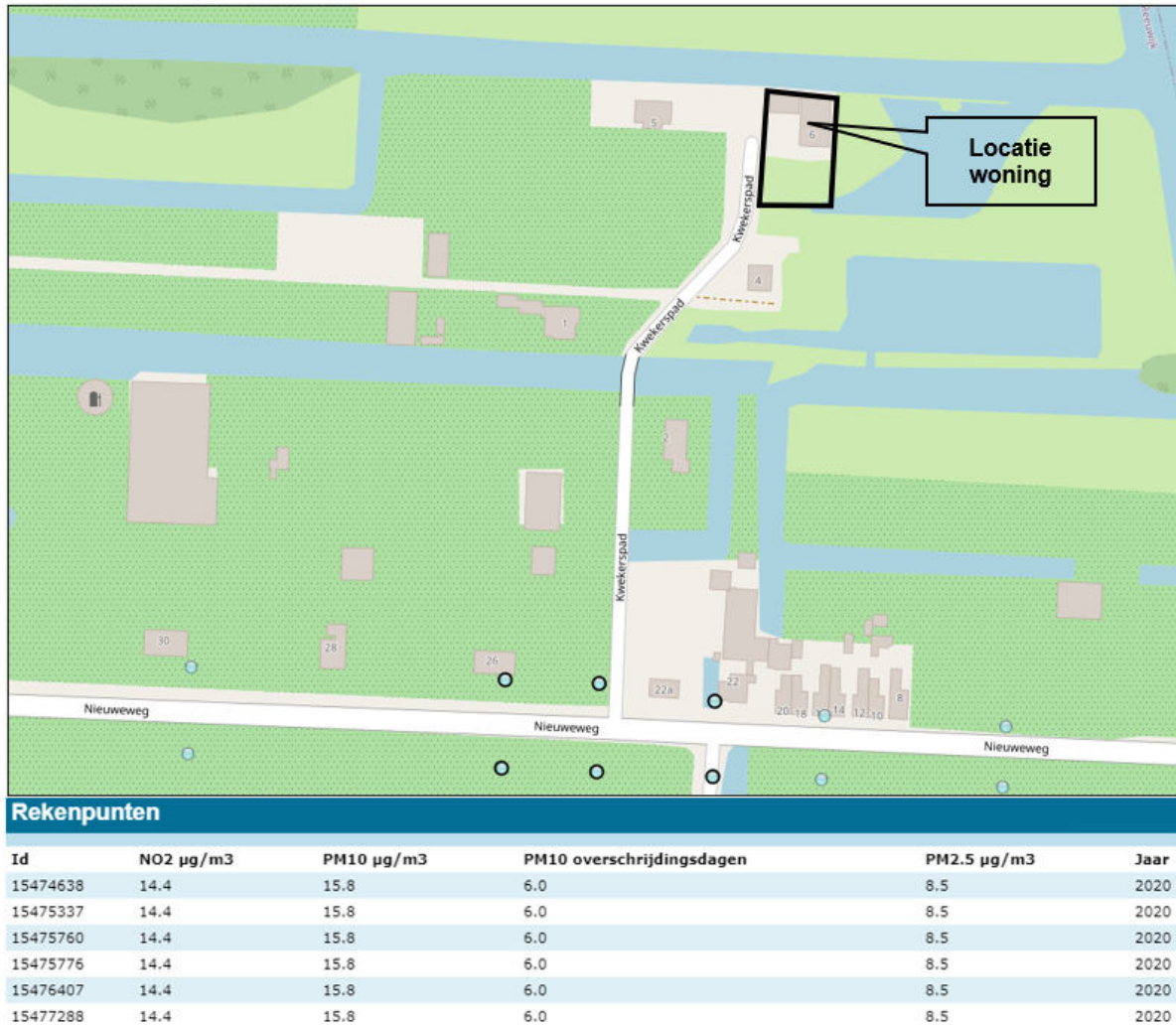
Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

##### Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden. Ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen, gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

##### Onderzoek/ beoordeling

Het plan omvat het toevoegen van één woning. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Om toch een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> langs de Nieuweweg. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden, zoals aangetoond in figuur 10. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 14,4 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) bedraagt ten hoogste 15,8 µg/m<sup>3</sup>. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> geldt dat de hoogste concentratie 8,5 µg/m<sup>3</sup> bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m<sup>3</sup>. Geconcludeerd wordt dat de Wik de uitvoering van het project niet in de weg staat.



Figuur 10: Rekenresultaten NSL-monitoringstool 2020.

### Conclusie

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

### 4.1.6 Externe veiligheid

#### Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

#### Onderzoek/ beoordeling

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

#### 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.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

#### Transport over water

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

#### Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen beperking voor het plangebied.

#### Wegtransport

Er liggen binnen een zone van 200 meter geen rijks- en/of provinciale wegen. Er is geen beperking voor het plangebied.

#### Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in het Besluit. 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

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Uit de Risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen potentiële risicobronnen aanwezig zijn.

### **Niet gesprongen explosieven**

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

In 2018 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van CE voor het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

### **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.

## 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. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

### 4.2.1 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor elk ruimtelijk plan 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 voorkomen 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 rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP6) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2022 – 2028. OP 8 februari 2022 is het WBP6 'Water wijst de weg' vastgesteld (<https://wbp6rijnland.nl/>). 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.

In 2020 is de Keur 2020 in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist (zie <http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>). De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Raadpleeg daarvoor de vergunningencheck via [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net).

#### Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan 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.

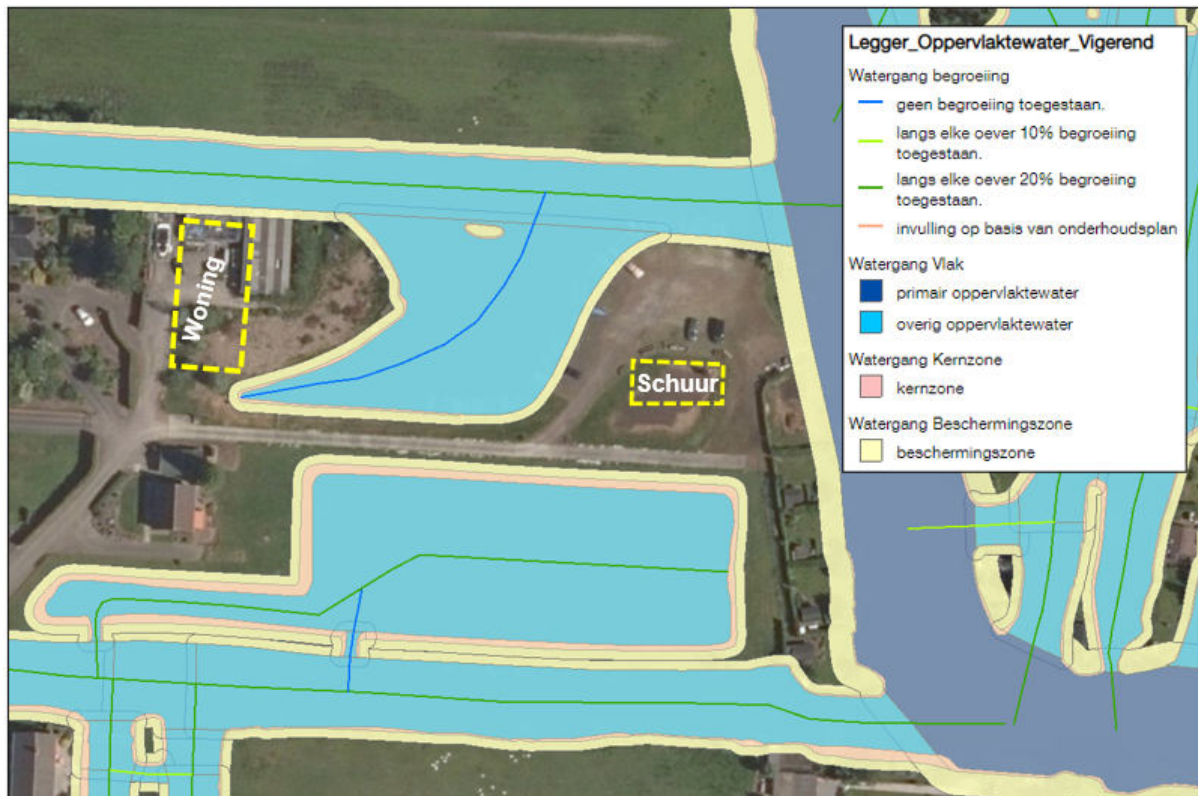
#### 4.2.2 Waterhuishouding

##### Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied liggen geen (regionale) waterkeringen. Evenmin ligt het plangebied in een beschermingszone. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

##### Oppervlaktewater

Op de Legger oppervlaktewater ligt tussen de woning en de schuur overig oppervlaktewater met een beschermingszone van 2 m. Aan de noordzijde van het plangebied ligt eveneens overig oppervlaktewater. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 11. De nieuwe bebouwing wordt buiten de beschermingszone gerealiseerd. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 11: Uitsnede Legger oppervlaktewater 2018. De woning en schuur zijn geel gestippeld omlijnd.

##### Toekomstige situatie

Het plangebied bestaat uit voormalige sierteeltgronden. Er wordt binnen deze bestemming voormalige bebouwing gesloopt, te weten een kas van 700 m<sup>2</sup> en een loods van 171 m<sup>2</sup>, totaal 871 m<sup>2</sup>. In de plaats hiervan komt er een woning en een schuur met een oppervlakte van afgerond 360 m<sup>2</sup>.

Het verhard oppervlak neemt af van 871 m<sup>2</sup> - 360 m<sup>2</sup> = 511 m<sup>2</sup>, zodat op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap geen watercompensatie nodig is.

#### Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe woning wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

#### Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

In de voorliggende situatie ligt het voor de hand om hemelwater af te voeren naar het aangrenzende oppervlaktewater.

#### **Conclusie**

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen deze planontwikkeling.

### **4.3 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **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 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 in de nieuwe Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

#### **4.3.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland**

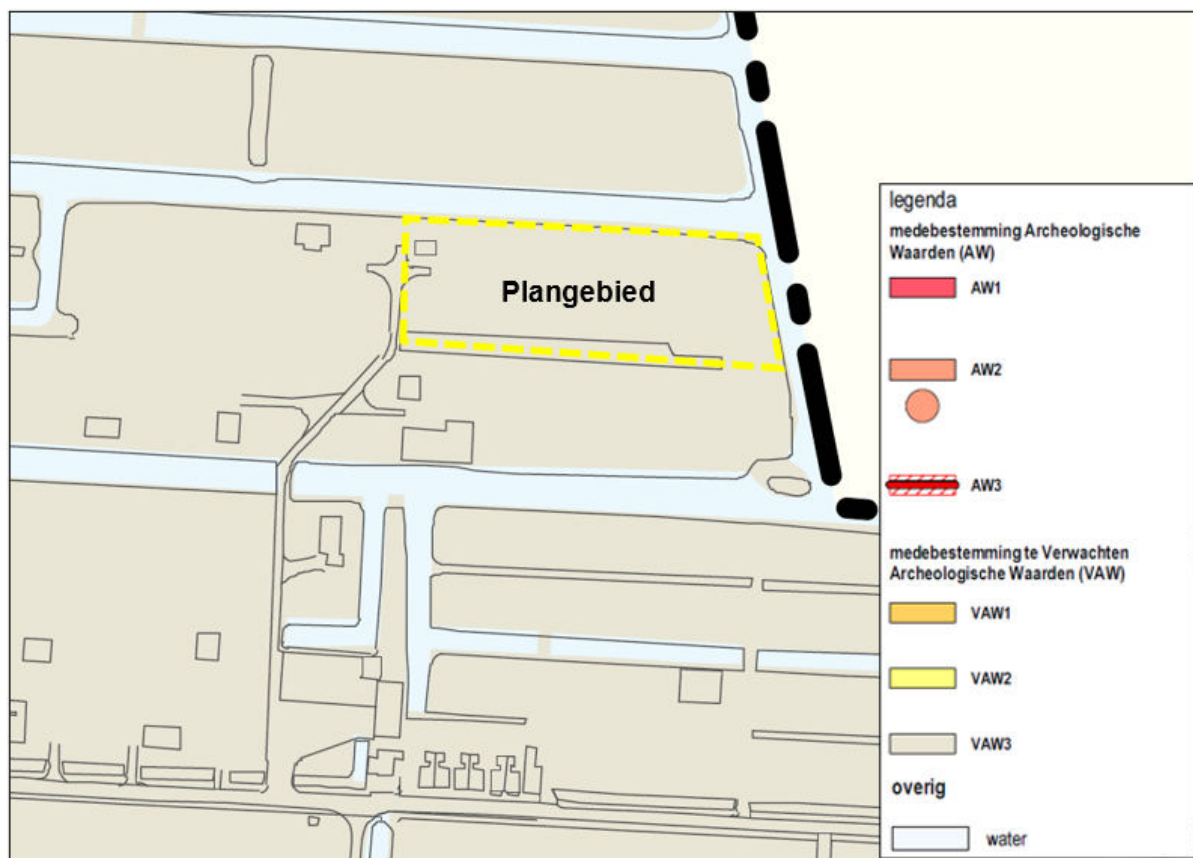
In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans.

Het plangebied ligt in een afzetting van stroomgordels en geulafzettingen in de Formatie van Echteld. De plankaart laat zien dat er in het gebied een hoge trefkans op archeologische sporen is op dieper dan 5 m onder maaiveld (basis holoceen).

#### **4.3.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie**

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 heeft het plangebied de aanduiding "medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden VAW 3" (figuur 12). Voor deze gronden is een omgevingsvergunning vereist bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 25.000 m<sup>2</sup>.



Figuur 12: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012. Plangebied geel omlijnd.

### Onderzoek/ beoordeling

Het plan voorziet in het oprichten van een woning met bijgebouwen en een schuur met een bebouwd oppervlak van afgerond 360 m<sup>2</sup>. Het plangebied ligt in een gebied met een lage verwachtingswaarde, zoals aangeduid in figuur 12. Een onderzoek naar archeologie kan daarom achterwege worden gelaten, zodat het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

### 4.3.3 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De aanwezige bebouwing in het plangebied is van eenvoudige architectuur. De cultuurhistorische waarden worden in en rondom het gebied niet aangetast.

### Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan de bestemmingswijziging.



#### 4.4 Flora en fauna

##### Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

##### Onderzoek/ beoordeling

###### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde gebied dat is beschermd in het kader van de Wnb betreft het Natura2000-gebied "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 4,3 km afstand (figuur 13). Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt op 6,8 km afstand. Gelet op de relatief grote afstand worden geen (significante) effecten verwacht op deze Natura-2000gebieden. Daarom is een Habitattoets achterwege gelaten.

Het plangebied ligt op ca. 1,1 km ten westen van Natuurnetwerk Nederland (NNN) van de provincie Zuid-Holland, Op ca. 360 m ten oosten van het plangebied ligt een belangrijk weidevogelgebied. De bestemmingswijziging heeft geen nadelige gevolgen voor gebiedsbescherming.



Figuur 13: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

#### 4.4.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 4,3 km ten oosten van het plangebied. Dit gebied is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar wordt mogelijk binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Dit deelgebied ligt op circa 6,8 km afstand. Het eveneens op 6,8 km noordelijk gelegen Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatgebied.

Eerder is al op basis van proefberekeningen door de toezichthouder Wet natuurbescherming in Zuid-Holland (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid) gebleken dat er bij de bouw tot 1 woning geen effect op Natura2000 gebieden op meer dan 1.400 meter in het geval dat het tussenliggende gebied uit grasland en water bestaat.

Het gebruik van de schuur (die dienst gaat doen als ontvangst voor landschapsbeheer en recreanten) leidt tot een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Uitgaande van 1 tot 2 rondvaarten per kwartaal in het natuurgebied met 10 tot 15 personen betekent dit 3 tot 4 auto's per rondvaart. De ervaring leert ook dat er veel op de fiets komen. Dit betekent circa 32 auto's per jaar (dat is nog niet 1 auto per dag). De verkeersaantrekkende werking kan daarom als nihil worden beschouwd.

De luchtkwaliteit van verkeer wordt steeds schoner nu er ook meer met elektrische auto's wordt gereden. Deze zeer geringe toename zal niet leiden tot een toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, temeer daar de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura2000-gebied 6,8 km is. Voor deze effectbeschrijving is daarom geen berekening nodig. Het aspect stikstofdepositie vormt voor het bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

#### 4.4.2 Flora- en faunatoets

##### Soortenbescherming

Bij een bestemmingsplanherziening c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapport van november 2022, rapportnummer 22A083, bijlage 2). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Natuurgebieden	Gevolgen
<i>Natura2000</i>	
Habitattypen	Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' heeft habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. De afstand van dit Natura-2000 gebied tot het plangebied is 4,34 Km. Er is door de afstand geen een stikstofdepositieberekening nodig van de gebruiksfase.

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bunzing, Egel en Haas, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora	Nee
Jaarrond beschermde nesten	Nee
Vissen	Nee
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Vogels	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode 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. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

#### Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

#### *Natuur-inclusief bouwen*

Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen:

- a. Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen worden in afwijking hiervan vogelvides aangebracht op de onderste panlat.
- b. Voor de Gierzwaluw worden holle inbouwstenen ingemetseld in de randen van de zijgevels.
- c. Voor vleermuizen worden kasten ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels vleermuiskasten geplaatst. Aanbevolen wordt: voorzieningen voor de Gewone dwergmeermuis, voor de Laatvlieger en in beperkte mate voor de Ruige dwergmeermuis.

Wat betreft tuin- en eventuele straatverlichting wordt geadviseerd om amberkleurige Led-verlichting te plaatsen die voornamelijk naar beneden gericht is. Dit om verstoring door licht voor foeragerende vleermuizen te vermijden.

#### **Conclusie**

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit soortenbescherming en gebiedsbescherming geen beperkingen zijn. Bij uitwerking van het bouwplan zullen de in het rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen.



## **Hoofdstuk 5    Uitvoerbaarheid**

### **5.1    Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/ exploitant gesloten overeenkomst, waarin planschade is geregeld. 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. De economische uitvoerbaarheid is door initiatiefnemer voldoende aangetoond.

### **5.2    Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk' toegezonden aan een aantal adviesinstanties. De resultaten worden verwerkt in een Nota van beantwoording vooroverleg.

### **5.3    Communicatie**

Initiatiefnemer heeft het voornemen tot het oprichten van een woning en het verplaatsen van een schuur voor opslag, ontvangstruimte/ receptie voor landschapsonderhoud en dagrecreatie besproken met bewoners van het Kwekerspad 1, 2, 4 en 5. Hij heeft hen persoonlijk bezocht in januari en februari 2022 en betrokkenen geïnformeerd over de bouwplannen en de schetsen hiervan getoond. Toegelicht is dat het sierteeltbedrijf met kas en loods wordt gesloopt ter plaatse van de geplande woning. Alle omwonenden zijn enthousiast en blij dat de oude schuur wordt gesloopt en er een mooi huis voor terugkomt. Zij hebben medegedeeld hiertegen geen bezwaren te hebben.

### **5.4    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Deze planontwikkeling wordt meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk. Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan hiertegen een zienswijze indienen. Vervolgens zal het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van tervisielegging kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.





**IntROview B.V.**

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

[info@introview.nl](mailto:info@introview.nl)

[www.introview.nl](http://www.introview.nl)





Ruimtelijke onderbouwing

Oud-Bodegraafseweg 80b

# oud bodegraafseweg 80b, bodegraven

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

ONTWERP

DATUM:

1 maart 2022

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.Oudbodegraafsewg80-OV40



**OPDRACHTNEMER**

IntROview B.V.  
Sterrenlaan 24  
2743 LS Waddinxveen  
telefoon 0182 630480  
info@introview.nl  
www.introview.nl

**OPDRACHTGEVER**

Komt Vastgoed B.V.  
Julianastraat 50  
2411 CV Bodegraven

**STATUS**

Concept:  
Voorontwerp:  
Ontwerp:  
Vastgesteld:

**DATUM**

6 december 2021  
  
1 maart 2022

**VERSIE**

1e versie  
  
1e versie



## Inhoudsopgave

<b>Ruimtelijke onderbouwing</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	9
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid	13
3.2 Gemeentelijk beleid	14
<b>Hoofdstuk 4 Water</b>	<b>17</b>
4.1 Inleiding	17
4.2 Beleid hoogheemraadschap Rijnland	17
4.3 Waterhuishouding	18
<b>Hoofdstuk 5 Milieu en omgevingsaspecten</b>	<b>21</b>
5.1 Milieu	21
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	29
5.3 Flora en fauna	31
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	35
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35



## **Ruimtelijke onderbouwing**





## Hoofdstuk 1 Inleiding

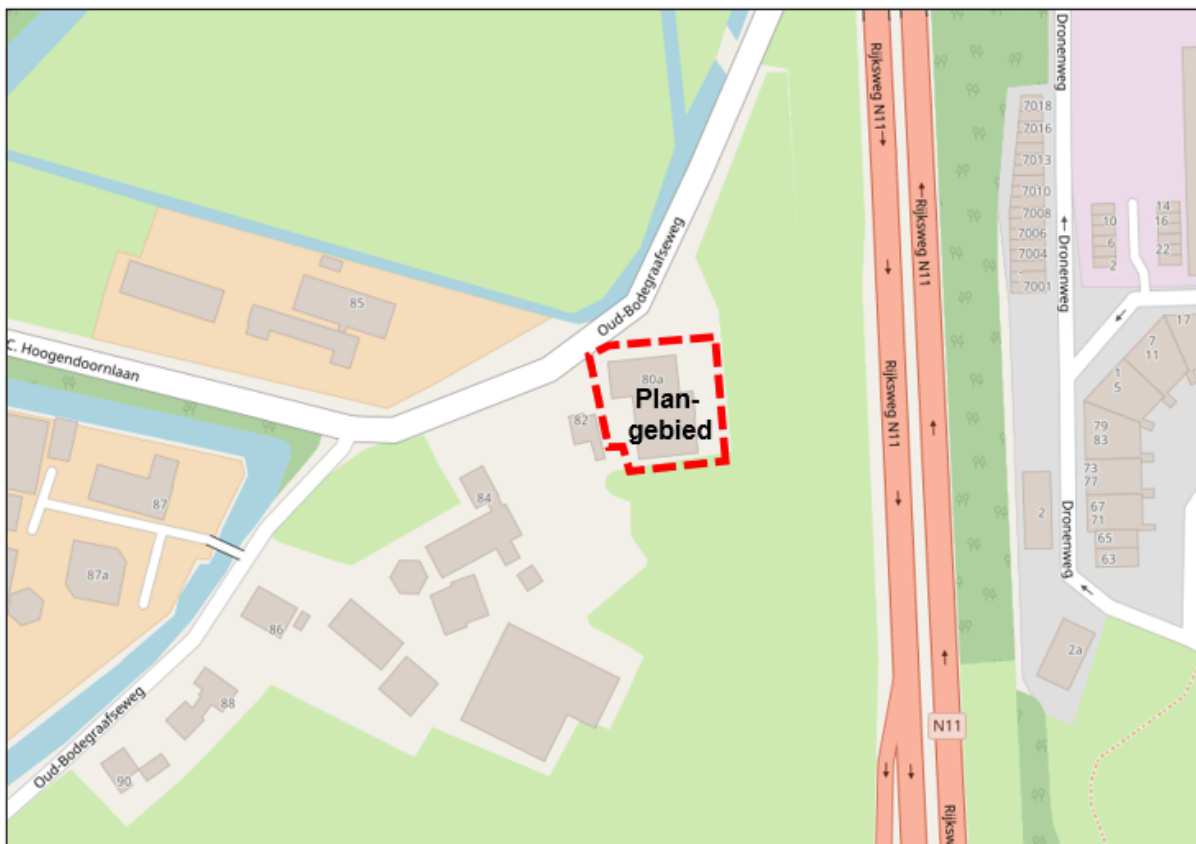
### 1.1 Aanleiding

Op het perceel Oud Bodegraafseweg 80b in Bodegraven was een meubelbedrijf gevestigd. Nadat dit gebruik is gestaakt heeft de bebouwing lange tijd leeggestaan. Een nieuwe bedrijfsfunctie wordt niet voorgestaan, omdat het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is om niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zoveel mogelijk te beëindigen of te stimuleren zich te verplaatsen naar een bedrijventerrein. In verband hiermede is gezocht naar een passende vervolgfunctie. Een kantoor op deze locatie wordt aanvaardbaar geacht, omdat het pand op een zichtlocatie (langs de N11) ligt, het pand langdurig te koop stond en verloedert. In verband hiermede hebben burgemeester en wethouders op 8 april 2020 een omgevingsvergunning verleend met een instandhoudingstermijn van 10 jaar voor het wijzigen van het gebruik van het pand naar kantoordoeleinden. Een permanente functiewijziging ontmoet vanuit een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren, omdat een agrarische functie van dit gebouw niet meer reëel is. Enerzijds is het perceel veel te klein om hier een volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen exploiteren. Anderzijds grenst het gebied aan de N11 en staan er in de directe omgeving woningen van derden, zodat er vanuit oogpunt van milieuzonering geen nieuwe agrarische activiteiten meer mogelijk zijn.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat een permanent kantoor vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is, zodat de gemeenteraad bij vaststelling van de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied West' (in een zogenaamd veegplan), het perceel Oud Bodegraafseweg 80b in Bodegraven kan wijzigen van 'Bedrijf' naar de bestemming 'Kantoor'.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt in het buitengebied van Bodegraven, direct ten westen van de N11. Ten westen van het plangebied staat een woning op nummer 82. Het pand is al tijdelijk in gebruik als kantoor. Een situatietekening is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1: Situatietekening plangebied en omgeving. Plangebied rood gestippeld omlijnd.

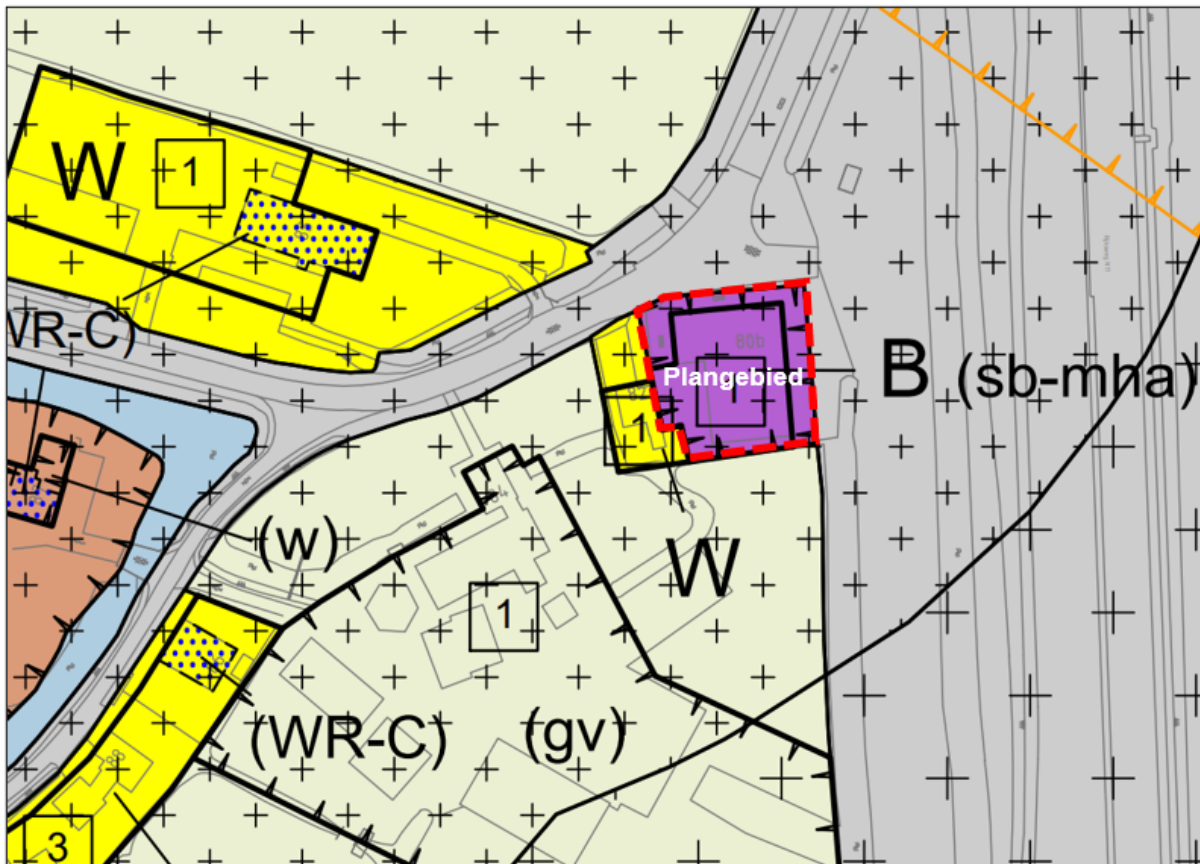
### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor onderhavig plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvS
"Buitengebied West"	14 oktober 2015	9 november 2016
"Buitengebied West, 1e herziening"	5 juli 2017	n.v.t.
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	n.v.t.

Het perceel Oud Bodegraafseweg 80b is in het bestemmingsplan 'Buitengebied West' bestemd voor 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubel- en antiekhandel' in milieucategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (figuur 2). Ter plaatse is één wooneenheid toegestaan. Voorts is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing, alsmede de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - weg' en 'veiligheidszone - leiding'. De functiewijziging naar kantoor is in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied West, 1e herziening' heeft betrekking gehad op aanpassing van de regels met betrekking tot toegestane omvang/inhoud van (bedrijfs)woningen en overige kleinere aanpassingen.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied West' (Plangebied rood gestippeld omlind).

### 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit plan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. De Waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 omvat de omgevingsaspecten, te weten milieu, archeologie en natuur. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de uitvoerbaarheid.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

De locatie ligt aan de Oud Bodegraafseweg 80b te Bodegraven. Langs deze weg heeft geen verstedelijking plaatsgevonden, waardoor hier een rustige groene sfeer bewaard is gebleven. Er zijn aan de Oud Bodegraafseweg meerdere agrarische bedrijven die afgewisseld worden met woon- en bedrijfsfuncties.

#### *Planspecifiek*

Na opheffing van het agrarisch bedrijf heeft zich hier een meubelfabriek gevestigd. Deze bedrijfsactiviteit is enkele jaren geleden gestaakt, waarna het pand is leeg komen te staan. Aangezien een agrarische functie van dit kleine perceel nabij de N11 en direct aangrenzende woningen niet langer reëel is hebben burgemeester en wethouder in 2020 medewerking verleend aan het oprichten van een kantoor in het bestaande gebouw met een tijdelijke instandhoudingstermijn van 10 jaar.

*Planlocatie vanaf N11.*



*Planlocatie vanaf Oude Bodegraafseweg.*



*Plangebied vanaf oostzijde.*



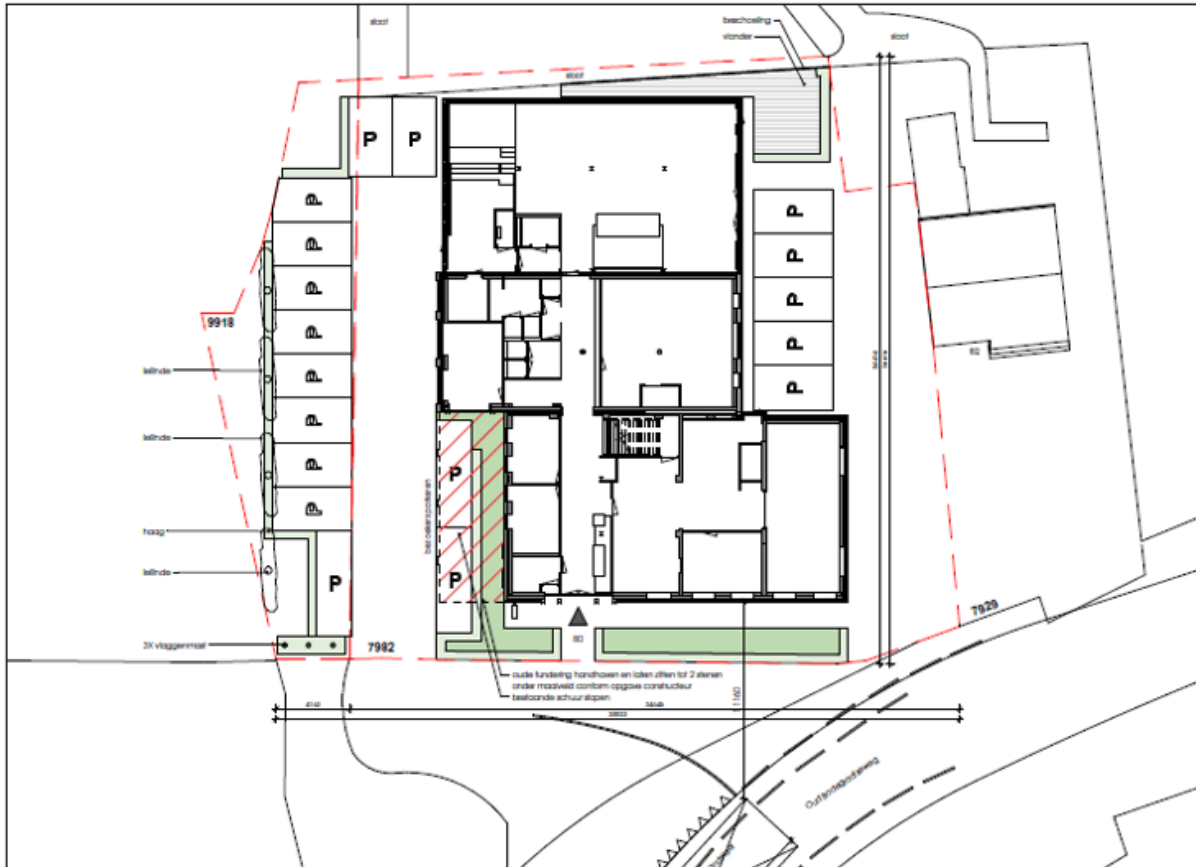
*Naastgelegen woning op nummer 82.*

### 2.2 Nieuwe situatie

Voor het oprichten van een kantoor in het bestaande gebouw is eerder medewerking verleend voor een periode van 10 jaar. Een definitieve functiewijziging naar de bestemming 'Kantoor' is vanuit planologische overwegingen een passende vervolgfunctie, omdat op het ca. 1.060 m<sup>2</sup> grote perceel geen volwaardig agrarisch bedrijf meer kan worden geëxploiteerd. Bovendien grenst het gebied aan de N11 en staan er in de directe omgeving woningen van derden, zodat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen nieuwe agrarische activiteit meer mogelijk is.

Een kantoorfunctie op deze locatie is aanvaardbaar, omdat het pand een relatief bescheiden omvang heeft, waardoor de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgelost. De ligging in het buitengebied is betrekkelijk op een afstand van 50 m van de rijksweg en de bebouwde kom van Bodegraven. Door de functieverandering oogt het pand minder verwaarloosd.

Een situatietekening is opgenomen in figuur 3. Enkele aanzichttekeningen zijn weergegeven in figuur 4 en 5.



Figuur 3: Situatietekening plangebied.



Figuur 4: aanzichttekeningen linker zijgevel (westzijde).



Figuur 5: aanzichttekeningen rechter zijgevel (oostzijde).

## 2.2.1 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Het perceel ligt aan de Oud Bodegraafseweg. In noordoostelijke richting is via een tunnel onder de N11 het centrum van Bodegraven bereikbaar. Het NS-station Bodegraven (lijn Leiden - Utrecht) ligt op loopafstand (ca. 800 m). De maximum snelheid is ter plaatse 60 km/uur.



Oud Bodegraafseweg.



Richting Bodegraven onder N11.

### Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op de CROW-publicatie 381, zoals deze nadien is vastgesteld in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk' (2018). Uitgangspunt is dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381. Hierbij kan voor de planlocatie worden uitgegaan van weinig stedelijk in het buitengebied. De aangehouden parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeerkencijfers.

Funcities	Aantal pp per 100 m <sup>2</sup>	Netto oppervlakte kantoorruimte	Aantal pp
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,6 pp (gemiddeld)	690 m <sup>2</sup>	17,9 pp
<b>Totaal</b>			<b>18 pp (afgerond)</b>

Op eigen terrein worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd zoals aangetoond in figuur 3. In de Overige regels voor parkeren van het bestemmingsplan wordt geborgd dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn wanneer een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.



## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Overheid	Beoordelingsaspect	Afweging
<i>Rijksbeleid</i>		
'Nationale Omgevingsvisie' (2020).	De Nationale Omgevingsvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door het Rijk te voeren ruimtelijk beleid.	Bij kleinere ontwikkelingen heeft het rijksbeleid een te hoog abstractieniveau voor een concrete toetsing.
'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (2011)	De planlocatie maakt onderdeel uit van de Romeinse Limes, zoals aangegeven op de Kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden. Provinciale Staten dienen de begrenzing van de erfgoederen bij Verordening nader uit te werken.	Er is alleen sprake van een functiewijziging van een bestaand gebouw. Er vinden geen grondingrepen plaats. De rijksbelangen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening worden niet geschaad.
<i>Beleid provincie Zuid-Holland</i>		
'Omgevingsvisie Zuid-Holland' (vastgesteld op 20 februari 2019) De geconsolideerde versie is op 7 augustus 2021 in werking getreden.	De provinciale Omgevingsvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid.	Het plan leidt niet tot aantasting van de provinciale belangen, omdat alleen sprake is van een functiewijziging van een bestaand bedrijfsgebouw naar kantoor met een oppervlakte van 910 m <sup>2</sup> in het buitengebied.
'Omgevingsverordening Zuid-Holland' (vastgesteld op 20 februari 2019), De geconsolideerde versie is op 7 augustus 2021 in werking getreden.	De vervolgfunctie vindt plaats in een bestaand bedrijfsgebouw in het buitengebied. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling al genoemd in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.  In artikel 6.11 (kantoren) is in lid 2 opgenomen dat kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m <sup>2</sup> per vestiging zijn toegestaan.  Op grond van artikel 6.9, lid 1 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een plan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wanneer wordt voldaan aan de richtpunten.	Op grond van jurisprudentie is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toetsing aan de Ladder is niet nodig.  Het kantoorgebouw is groot 910 m <sup>2</sup> , zodat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.11, lid 2 onder b. Verder is het kantoor bedoeld voor een lokaal verzorgingsgebied.  Sprake is van inpassing, omdat er alleen een functiewijziging plaatsvindt in een bestaand gebouw. Er is geen strijd met de provinciale belangen.



### **Conclusie**

De rijksbelangen zijn niet in het geding. Het plan is voorts in overeenstemming met het provinciaal beleid, omdat een bedrijfsfunctie in milieucategorie 3.2 in het buitengebied wordt gesaneerd. In de plaats hiervan komt een passende vervolgfunctie in de bestaande bebouwing zonder dat uitbreiding mogelijk wordt gemaakt. De richtpunten zijn niet in het geding. De ruimtelijke kwaliteit blijft tenminste gelijk. Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling niet strijdig is met de provinciale belangen.

## **3.2 Gemeentelijk beleid**

### **3.2.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 december 2021 de Toekomstvisie 'Knooppunt in het Groene Hart' vastgesteld. De Toekomstvisie is opgesteld met het oog op de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 juli 2022 in werking treedt.

Deze Toekomstvisie is bedoeld als vertrekpunt waarmee gemeente, inwoners en organisaties samenwerken aan de toekomst. De toekomstvisie geeft aan hoe we de gemeente in de toekomst zien en hoe we omgaan met de verschillende vraagstukken en ontwikkelingen die er spelen.

De toekomstvisie is formeel een 'omgevingsvisie'. Dat is een visie op de leefomgeving, die elke gemeente moet maken. Deze omgevingsvisie vormt de basis van al het ruimtelijke beleid én alle regels over de ruimtelijke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie wordt daarom verder uitgewerkt in het omgevingsplan. De gemeente heeft de volgende opgaven geformuleerd, waarop de toekomstvisie een passend antwoord geeft.

- Klimaatverandering, energie, grondstoffen en de landbouwtransitie
- Stijgend zorggebruik en ongelijke kansen
- Kwaliteit van de leefomgeving wordt steeds belangrijker
- Meer mensen en vraag naar ruimte
- Vraag om een betere samenwerking en andere rolverdeling
- digitalisering en individualisering, maar ook behoefte aan ontmoeting

De visie voor de gemeente is dat de gemeente in 2040 klimaatneutraal is waar inwoners van jong tot oud, fijn en gezond kunnen samenleven, werken en hun vrije tijd doorbrengen. In drie gebieden, de Bodegraafse Oude Rijnzone, het Reeuwijkse Plassengebied en het open landschap met de kleinere dorpen en buurtschappen, zijn langs de thema's gezonde dorpen, duurzaam landschap en sterke samenleving de ambities voor de toekomst geformuleerd. Bij nieuwe ontwikkelingen richt de gemeente de leefomgeving meteen slim en toekomstbestendig in: gezond, duurzaam én inclusief.

#### *Duurzaam landschap*

In 2040 is de gemeente nog steeds een vitale groene gemeente in het Groene Hart. Een gemeente waar het open landschap (net als nu) een van de belangrijkste kernwaarden is. Om dat te bereiken, heeft zij niet stilgestaan. De grote opgaven die op het landschap afkomen, zoals de landbouwtransitie, klimaatverandering en energietransitie, vragen om een sterke visie en een gezamenlijke aanpak met de mensen en partijen in het gebied en de regio.

### **Conclusie**

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. Deze ontwikkeling wordt passend geacht, omdat een milieubelastend bedrijf in het buitengebied plaatsmaakt voor een kantoor in de bestaande bebouwing langs de N11 zonder dat er uitbreiding plaatsvindt. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit worden hierdoor opgewaardeerd. Deze vervolgfunctie is passend aan de rand van het buitengebied.

### **3.2.2 Welstandsbeleid**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 februari 2017 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Deze is op 15 augustus 2017 in werking getreden. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van welstand.

- *soepel welstandsniveau*

De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk

aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.

- *Gewoon welstandsniveau*  
Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.
- *Bijzonder welstandsniveau*  
Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plassegebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.
- *Vrij*  
Gezien het karakter van volkstuinen en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandvrij.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bijzonder welstandsniveau in het lint aan de Oud Bodegraafseweg in Bodegraven. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het traditionele bebouwingsbeeld met individuele panden, waarvan een aanzienlijk deel cultuurhistorisch waardevol is.

### **Conclusie**

Dit bestemmingsplan maakt een definitieve functiewijziging mogelijk. Hiervoor is geen welstandsadvies nodig. Toekomstige aanvragen omgevingsvergunning zullen om advies worden voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke kwaliteit (de stichting Dorp, Stad en Land).

### **3.2.3 Duurzaamheid**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 19 april 2017 het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' vastgesteld; een nadere uitwerking van de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.

De uitdaging om klimaatneutraal te zijn is veelomvattend en moet zijn weerklank krijgen in de keuzes die de gemeente wil maken. De routekaart en het actieplan worden daarom gekenmerkt door de brede, samenhangende aanpak. Daarbij is er oog voor de vele facetten die duurzaamheid raakt. In de routekaart is een tiental thema's opgenomen die in samenhang met elkaar een evenwichtige keuze vinden. De thema's zijn duurzame energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.

De gemeente heeft in kaart gebracht welke prioriteiten en acties er zijn per thema, die het aannemelijk maken dat zij de komende periode de juiste route volgt om in 2035 klimaatneutraal te zijn. De gemeente focust zich de komende jaren op deze punten, maar sluit niet uit dat additionele onderwerpen ook aandacht vergen. Het is daarbij van belang dat er een balans is tussen effectiviteit en sociaal draagvlak. Bij het kiezen voor de maatregelen is daarom gelet op maatschappelijke, financiële en duurzame overwegingen. Allereerst gaat het er om dat er sociaal draagvlak is en een maatregel een maatschappelijk draagwijdte heeft. Er is daarom gekeken naar de lokale gemeenschap en de mogelijke kansen en belemmeringen. Er is voor deze brede, maar ook lokale aanpak gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de beweging in de samenleving. Op deze manier is er aandacht voor lokale initiatieven en oog voor wat er regionaal gebeurt. Daarnaast moet er steeds een balans zijn tussen de bijdrage aan duurzaamheid, de financiële haalbaarheid en kosteneffectiviteit en het beste moment om een actie te ondernemen.

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt in haar invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De uitwerking van de overwegingen over de acties zijn opgenomen in het actieplan.

#### *Klimaatadaptatie*

De gemeenteraad heeft in 2020 de strategie en ambities ten aanzien van klimaatadaptatie vastgesteld. De ambities zijn nader nader vastgelegd in het convenant Klimaatadaptief bouwen dat door de gemeente op 10 november 2021 is ondertekend. In dit kader is al een stresstest uitgevoerd die risico's en kansen

in kaart brengt.

Bij toekomstige aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden aangetoond dat initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland zoals deze Klimaattoets wordt geborgd in de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan.

**Conclusie**

Sprake is van een bestaand gebouw. Het bestemmingsplan voorziet alleen in een vervolgfunctie naar kantoor. Toekomstige bouwactiviteiten zullen zo energiezuinig mogelijk worden uitgevoerd, waarbij rekening wordt gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid en het convenant Klimaat adaptief bouwen Zuid-Holland.

## Hoofdstuk 4 Water

### 4.1 Inleiding

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. Doel van de Watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

### 4.2 Beleid hoogheemraadschap Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor elk ruimtelijk plan 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 voorkomen 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 rioolgemalen, 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](http://www.rijnland.net/regels).

#### Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan 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.

### 4.3 Waterhuishouding

#### Toetsingskader

Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het binnendijkse gedeelte wordt gevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap beheert de waterkeringen en in het Zuid-Hollandse deel van haar beheergebied, de wegen, niet zijnde rijks- of provinciale wegen buiten de bebouwde kom. De rioleringsstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In het kader van de watertoets wordt deze waterparagraaf overlegd met het waterschap, waarna de opmerkingen worden verwerkt in deze waterparagraaf.

#### Veiligheid en Waterkeringen

Het plangebied ligt niet in een waterkering. Bovendien is er alleen sprake van een functiewijziging van een bestaand gebouw. Er zijn dus geen beperkingen.

#### Oppervlaktewateren

In het plangebied liggen geen watergangen. Ten zuiden hiervan ligt een overige watergang (figuur 6). Binnen de beschermingszone van twee meter mag niet worden gebouwd. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Er zijn geen beperkingen.



Figuur 6: Uitsnede Legger oppervlaktewater.

**Beschrijving waterkwantiteit**

Het plangebied bestaat uit een bebouwd gebied met een kantoor in twee verdiepingen. Het terrein is grotendeels verhard. In de nieuwe situatie wordt alleen een kantoor mogelijk gemaakt in een bestaand pand. De oppervlakte van het verhard oppervlak wijzigt niet, zodat watercompensatie niet is vereist.

**Waterafvoer**

Het hemelwater wordt afgevoerd op de aangrenzende watergang. Het afvalwater wordt op het bestaande riool aangesloten overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid. Bij de verbouwing zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen.

**Conclusie**

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen waterstaatkundig belang is. Er bestaan vanuit waterhuishoudkundige overwegingen geen bezwaren tegen de gevraagde planontwikkeling.



## **Hoofdstuk 5 Milieu en omgevingsaspecten**

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij deze ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

### **5.1 Milieu**

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

#### **5.1.1 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 200.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van deze ruimtelijke onderbouw

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.

##### **Onderzoek/ beoordeling**

Met dit plan wordt een vervolgfunctie mogelijk gemaakt naar kantoor in een bestaand gebouw. Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat deze functiewijziging volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten.

##### **Conclusie**

Dit plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Deze fysieke wijziging is beperkt, temeer daar het gebouw al vanaf 2020 tijdelijk voor 10 jaar als kantoor in gebruik is. Deze ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het plan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.



## 5.1.2 Milieuzonering

### Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge 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 tot 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. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 5.1 vermeld.

Tabel 5.1: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	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

### Onderzoek/ beoordeling

De Oud Bodegraafseweg kan worden beschouwd als een gemengd gebied, omdat het plangebied grenst aan de N11. Sprake is van een gebied met een functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (tabel 5.1). Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid.

Uit inventarisatie is gebleken dat er aan de Oud Bodegraafseweg 82 een woning staat. Een kantoor valt onder milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 m in gemengd gebied, zodat er geen beperkingen zijn. Verder is er aan de Oud Bodegraafseweg 84 een veehouderij aanwezig. Hierover kan het volgende worden gezegd.

#### Veehouderijbedrijven

##### *Wet geurhinder en veehouderij*

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv) gelden er voor veehouderijbedrijven afstanden die in het kader van de milieuvergunningverlening moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en woningen c.q. overige geurgevoelige functies. Niet vergunningplichtige bedrijven dienen te voldoen aan het bepaalde in het Activiteitenbesluit. Voor een woning buiten de bebouwde kom tot een veehouderij geldt in beide gevallen een afstand van 50 meter. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Tevens moet beoordeeld worden of het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

##### *Activiteitenbesluit*

Het Activiteitenbesluit bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Besluit valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig. De minimale afstanden zijn weergegeven in tabel 5.2. Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke. Het veehouderijbedrijf aan de Oud Bodegraafseweg 84 valt onder het Activiteitenbesluit, omdat sprake is van veehouderijbedrijf waar niet meer dan 200 stuks melkvee (exclusief vrouwelijk jongvee) per bedrijf wordt gehouden.

Tabel 5.2: Minimale afstanden landbouwbedrijven

	Inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	Inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden
Minimumafstand binnen de bebouwde kom	100 m	50 m
Minimumafstand buiten de bebouwde kom	50 m	50 m

Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven dient rekening te worden gehouden met (afstands)normen ten aanzien van landbouwbedrijven. Op grond hiervan dient een afstandsnorm van 50 meter te worden aangehouden, omdat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt. De afstand kan met 25 meter worden verminderd, wanneer de gemeente een Geurverordening vaststelt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv).

#### *Geurverordening gemeente Bodegraven-Reeuwijk*

De gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft op 12 december 2012 de 'Verordening geurhinder en veehouderij, gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2013' vastgesteld. Deze verordening is bedoeld om knelpunten die zijn ontstaan door de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit en van de Wet geurhinder en veehouderij en die botsen met het ruimtelijke beleid van de gemeente waar mogelijk op te heffen. Met deze verordening wil de gemeente ruimte bieden aan bestaande melkveehouderijbedrijven, cultuurhistorische waardevolle gebouwen behouden en nieuwe ontwikkelingen aan de rand van de bebouwde kom mogelijk te maken.

In de Geurverordening wordt het mogelijk gemaakt om de vaste afstanden te verkleinen om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij geldt binnen de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de stal. Buiten de bebouwde kom geldt een minimale afstand van 25 meter.

#### *Toetsing planontwikkeling aan Geurverordening*

Het kantoor ligt op een afstand van minimaal 27 meter ten opzichte van het bouwvlak van het veehouderijbedrijf op nummer 84. Bovendien is er sprake van een niet gevoelige functie, zodat de bedrijfsvoering voor dit bedrijf niet wordt beperkt door een kantoor op nummer 80b. Andersom geredeneerd levert het kantoor geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat kan in het plangebied voldoende worden gegarandeerd.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat de minimale afstand tussen de genoemde agrarische bedrijfsmatige activiteiten en het kantoor in acht wordt genomen op grond van het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor aanwezige milieubelastende activiteiten.

### **5.1.3 Geluid**

#### **Wettelijk kader**

##### *Wettelijk kader wegverkeerslawaaai*

Wegverkeerslawaaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaai 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 (artikelen 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh) regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen. Onder geluidsgevoelige gebouwen wordt verstaan (artikel 1 Wgh en artikel 1.2 Bgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuis en psychiatrische inrichting;
- kinderdagverblijf.

##### *Wettelijk kader spoorweglawaaai*

Op 1 juli 2012 zijn de “spelregels” voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

#### *Wettelijk kader industrielawaai*

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zonereren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform artikel 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (artikel 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

#### **Onderzoek/ beoordeling**

##### *Verkeerslawaaai*

Een kantoor valt niet onder de noemer geluidsgevoelige gebouwen, zodat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is voor wat betreft wegverkeerslawaaai ten gevolge van de N11, Oud Bodegraafseweg en J.C. Hoogendoornlaan.

##### *Railverkeerslawaaai*

De planontwikkeling ligt buiten de onderzoekszone van 300 meter van de spoorlijn Alphen aan den Rijn - Woerden (trajectnummer: 520). Bovendien is er geen sprake van een geluidsgevoelig gebouw.

##### *Industrielawaai*

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 5.1.2). In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezondeerde bedrijventerreinen. Bovendien is er geen sprake van een geluidsgevoelig gebouw. Vanuit oogpunt van industrielawaai zijn er geen beperkingen.

#### **Conclusie**

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

#### **5.1.4 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**

Het huidige tijdelijke gebruik als kantoor is qua gevoeligheid niet anders dan het beoogde permanente gebruik. De bodem wordt niet geroerd, zodat bodemonderzoek niet noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling.

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 van het bevoegd gezag.

#### **Conclusie**

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen functiewijziging naar kantoor in het onderhavige plangebied.

### 5.1.5 Luchtkwaliteit

#### Wettelijk kader

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 5.3 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 5.3: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	200 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM <sub>2,5</sub>	25 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	50 µg/m <sup>3</sup>	24-uursgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

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:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> 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;
- 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.

#### Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

#### Onderzoek/ beoordeling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> bepaald. Ten behoeve hiervan is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties en EC-concentratie langs de Oud Bodegraafseweg en de N11. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden. De Wlk staat de uitvoering van het project niet in de weg.

#### Project is NIBM

Het plan omvat het oprichten van een permanent kantoor, dat al tijdelijk voor een periode van 10 jaar is vergund. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

#### Conclusie

Dit plan maakt het oprichten van een kantoor permanent mogelijk. Het project valt onder de noemer

“kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

### 5.1.6 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.

#### 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.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

##### Transport over water

Er liggen binnen 200 m van het plangebied geen vaarwegen. Er is geen beperking voor het plangebied.

##### Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied op circa 350 meter de spoorbaan (enkelbaans) tussen Utrecht en Leiden. Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geldt dat het afwegingsgebied voor het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening in principe is gemaximaliseerd op 200 meter van het spoor (aan beide zijden). Er vindt geen gevaarlijk transport plaats over het spoor. Er is geen beperking voor het plangebied.

##### Wegtransport

De oostelijk gelegen N11 heeft een invloedsgebied van 200 meter. Het plangebied ligt hierbinnen op ca. 50 m afstand. Over deze weg vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst Midden-Holland blijkt dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijk stoffen over de N11 geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Er is geen beperking voor het plangebied.

##### Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Bij de beoordeling hiervan dient te worden uitgegaan van de risico-afstanden zoals aangegeven in het Besluit. Ten zuidwesten van het plangebied ligt op circa 185 m afstand een hogedruk gasleiding van de Gasunie (transportroutedeel A515). De 100% letaalzone en het invloedsgebied zijn in tabel 5.4 weergegeven. In figuur 8 is de ligging aangeduid.

Tabel 5.4: Hogedruk aardgasleiding.

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Belemmeringen-strook	PR 10 <sup>-6</sup> (mtr)	100% letaalzone	Invloedsgebied GR (mtr)
A 515	36	66	5	0	405	600

Voor het gehele traject van deze gasleiding (Leiderdorp-Woerden) is een risicoanalyse opgesteld in verband met de bijzondere ligging van deze gasleiding. De leiding ligt namelijk deels in een zogenaamde 'half-half ligging' (op maaiveld met laag grond erover heen), wat in het verleden nogal eens tot verschillende uitkomsten van risicoberekeningen heeft geleid. Met één risicoanalyse is op een uniforme wijze het risico langs de hele leiding berekend.

Uit het definitieve rapport ('Kwantitatieve Risicoanalyse Gastransportleiding A-515', DNV·GL, rapportnr. GCS.74106766, 17 juni 2015) blijkt dat er ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10-6. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plangebied. Uit de rekenresultaten blijkt verder dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

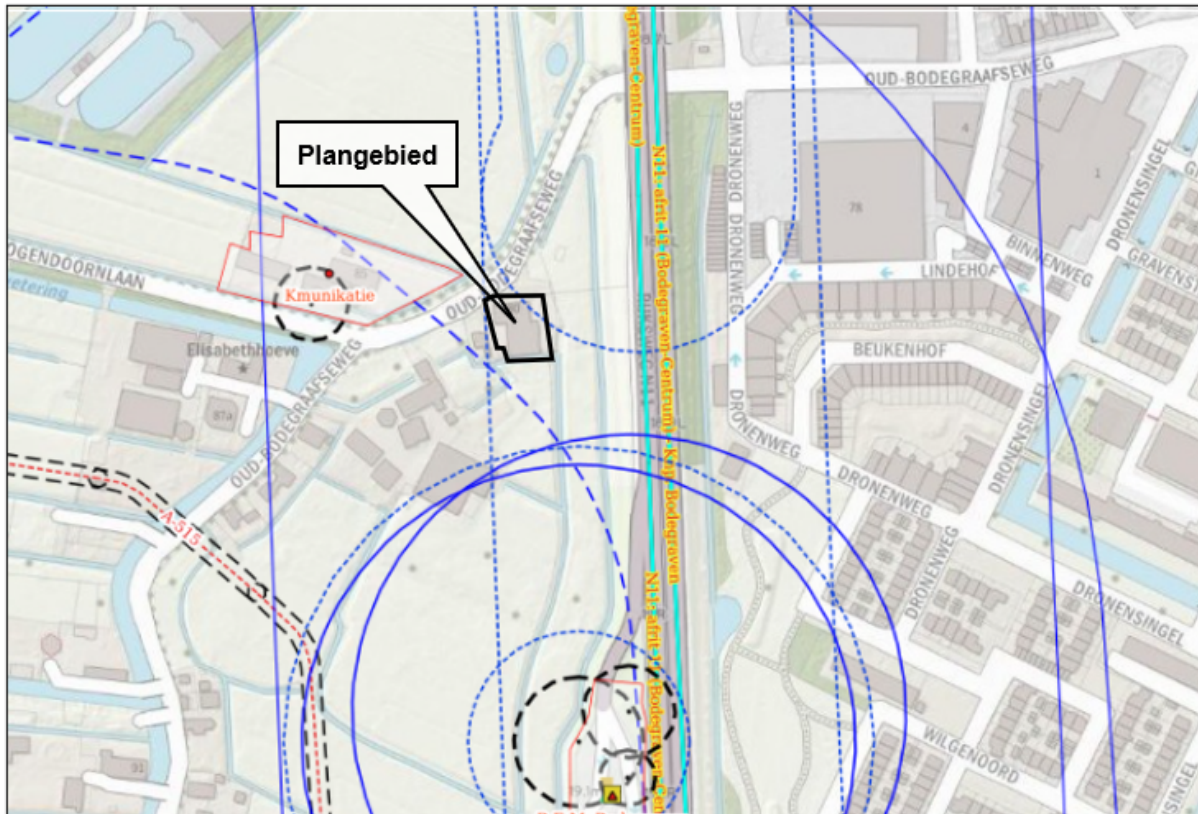
In het besluit moet het GR verantwoord worden aan de hand van de criteria uit de Visie Externe Veiligheid Bodegraven-Reeuwijk 2013. Het groepsrisico wordt verantwoord in paragraaf 5.1.6.1.

#### 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. Op de Signaleringskaart EV zijn in de nabijheid van het plangebied geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

#### Risicokaart

De Risicokaart 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 Signaleringskaart EV (figuur 7) is ter hoogte van het plangebied de hiervoor genoemde buisleiding gelegen. Ten zuiden van het plangebied, op ongeveer 180 meter afstand, is een LPG tankstation gevestigd. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied/aandachtsgebied van 160 meter. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 7: Uitsnede Risicokaart. Plangebied zwart omlijnd aangeduid.

#### 5.1.6.1 Verantwoording groepsrisico

##### **Bepaalde verantwoordelijkheid van het groepsrisico**

Conform de 'Visie Externe Veiligheid Bodegraven-Reeuwijk 2013 (paragraaf 3.6) is het van belang dat nieuwe bouwwerken waar mensen verblijven, worden voorzien van de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te schakelen. Dit geldt voor de gehele gemeente. Hiermee wordt voorkomen dat bij een incident toxische (rook)gassen naar binnen worden gezogen. Dit kan al bereikt worden door de stekker van de mechanische ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te situeren.

Om het vluchten te optimaliseren zijn twee zaken noodzakelijk, ten eerste voldoende vluchtmogelijkheden en ten tweede mensen moeten zich bewust zijn van het risico en weten hoe men het beste kan handelen ten tijde van een incident. Deze informatie kan bijvoorbeeld deel uitmaken van informatie/ documentatie die gebruikers ontvangen. Hiermee wordt optimaal invulling gegeven aan eigen verantwoordelijkheid en het risicobewustzijn van de burger.

Er dient een verantwoording te worden opgesteld, omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van de gasleiding A-515. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde gezien het groepsrisico ten gevolge van de functiewijziging niet wijzigt. De hoogte van het groepsrisico moet worden onderzocht en bestuurlijk worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied in de omgeving voldoende is gewaarborgd. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

##### **Toetsing plan aan plaatsgebonden risico en verantwoordingsplicht groepsrisico**

De ontvluchting vanuit het plangebied vanaf de risicobron is goed. Via meerdere ingangen van het kantoor kan in verschillende windrichtingen worden ontvlucht. Aangenomen wordt dat de mobiliteit van de aanwezigen goed is en dat deze goed in staat zijn om zichzelf in veiligheid te brengen. De bestrijdbaarheid wordt als goed beoordeeld. De Oud Bodegraafseweg is goed bereikbaar en de bluswatervoorziening ter plaatse is voldoende om een incident met gevaarlijke stoffen effectief te bestrijden. Er kan vanuit de meerdere aanwezige sloten water worden verkregen voor de bestrijding van een incident. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

#### *Plaatsgebonden risico*

Voor deze risicobronnen is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour PR=10-6 die over het plangebied ligt. Ook ligt het plangebied niet binnen de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied van de N11.

#### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

De risico's van de gasleiding ter hoogte van het plangebied ligt op maximaal 0,01\* oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (OW). Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet nodig.

#### *Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid*

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten vanaf verschillende windrichtingen. Via het bestaande wegennetwerk kan ook van de bron af gevlucht worden.

#### *Zelfredzaamheid*

De personen binnen het plangebied zijn zelfredzaam. In het bestemmingsplan wordt de vestiging van "zeer kwetsbare groepen" binnen de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' niet mogelijk gemaakt. Er wordt een kantoor mogelijk gemaakt waar zelfredzame personen werken. Het bestemmingsplan voorziet niet in functies die specifiek bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen.

#### *Mechanische ventilatie*

Als maatregel dient te worden opgenomen dat ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in het kantoor door gebruikers kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten. Deze maatregel wordt geborgd in de planregels van het bestemmingsplan.

### **Verantwoording**

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft kennis genomen van de inhoud van deze rapportage en de gegeven adviezen en achten het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

### **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. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de N11 en een gasleiding. Met de voorgenomen ontwikkeling kan een kantoor worden opgericht. Dit leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal personen waardoor de toename van het groepsrisico verwaarloosbaar is. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

## **5.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### **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 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 in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten



zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

### Onderzoek/ beoordeling

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" opgesteld. Dit rapport en de bijbehorende vier kaartbijlagen zijn op 4 juli 2012 vastgesteld door de raad en dienen als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen. Naast deze documenten staan bepalingen aangaande archeologie in de Kadernota Erfgoed die eveneens is vastgesteld op 4 juli 2012 door de gemeenteraad.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is het gebied aangeduid als "medebestemming Archeologische Waarden AW2". Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m<sup>2</sup> (figuur 8). In het bestemmingsplan 'Buitengebied West' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' gekregen. Een archeologisch onderzoek kan evenwel achterwege worden gelaten, omdat er geen bodemingrepen plaatsvinden.

### Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, omdat er geen grondingrepen plaatsvinden. Vanuit dit gezichtspunt zijn er geen belemmeringen.



Figuur 8: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart.

### 5.2.1 Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van een ruimtelijke planontwikkeling.

De bestaande bebouwing op het perceel Oud Bodegraafseweg 80b is van eenvoudige architectuur en heeft geen cultuurhistorische waarde. Het pand is niet opgenomen in het Parapluplan Cultuurhistorie

Bodegraven-Reeuwijk (2019). Evenmin komt dit pand voor op inventarisatielijst de provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland.

### **Conclusie**

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

## **5.3 Flora en fauna**

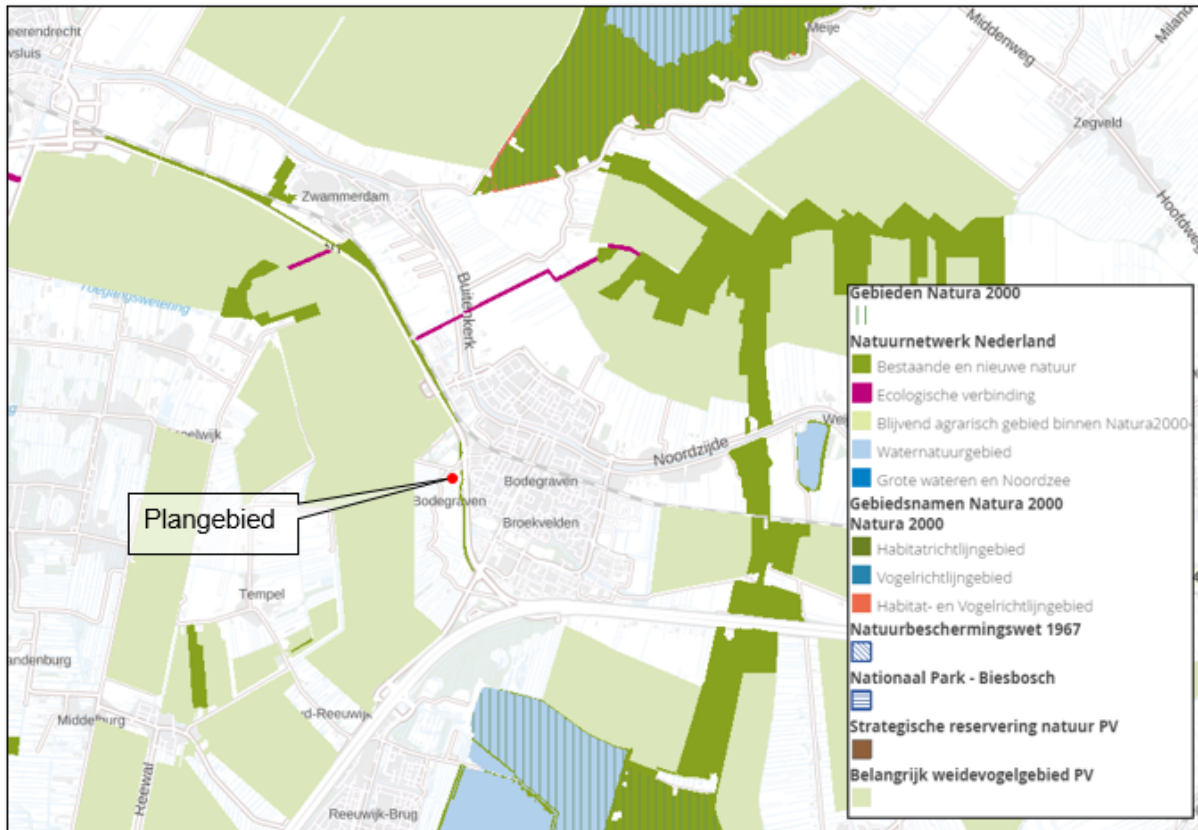
### **Wettelijk kader**

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

### **Onderzoek/ beoordeling**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het gebied Broekvelden/ Vettenbroek, bestaande uit plassen en graslandpolders, is aangewezen als Speciale BeschermingsZone (SBZ) in het kader van de Wnb. Dit aangewezen Natura 2000-gebied ligt op circa 2,4 kilometer ten zuiden van het plangebied. Het Natura2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck ligt op circa 3 kilometer ten noorden van de planlocatie (figuur 8). Gelet op de relatief grote afstand worden geen (significante) effecten verwacht op deze Natura2000-gebieden. Daarom is een Habitattoets achterwege gelaten.

Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland (NNN) van de provincie Zuid-Holland ligt langs de N11 op circa 10 m afstand (figuur 9). Deze functiewijziging heeft evenwel nadelige gevolgen, omdat alleen sprake is van een functiewijziging van een bestaand gebouw naar kantoor.



Figuur 9: NNN in de omgeving van het plangebied (plangebied met rode stip aangegeven).

### 5.3.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op circa 2,4 km zuidelijk gelegen Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' is een Vogelrichtlijngebied. Dit gebied is niet stikstofgevoelig, met dien verstande dat 'Polder Stein' mogelijk wel binnenkort wordt aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Dit deelgebied ligt op circa 6 km afstand. Het noordelijk gelegen Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied. Dit gebied ligt op circa 3 km afstand.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de in te voeren Omgevingswet in juli 2022). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

Voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten geldt een vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. De tijdelijke gevolgen van door de bouw veroorzaakte stikstofdepositie kunnen daarmee buiten beschouwing worden gelaten bij de natuurvergunning.

In onderhavige situatie is er alleen sprake van een functiewijziging. Er wordt niet gebouwd. Ook is er geen sprake van toename van het aantal verkeersbewegingen, omdat het bestaande kantoor al voor een periode van 10 jaar is vergund. Mitsdien vindt er geen toename van N-emissie plaats in de gebruiksfase. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor de natuur vallen hierdoor op voorhand uit te sluiten. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- In het plangebied is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.

### **5.3.2 Effect vergunnen activiteiten**

Onderhavig initiatief voorziet in een vervolgfunctie van een bestaand gebouw naar kantoor in het kader van het veegplan voor het buitengebied Bodegraven-Reeuwijk. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Voorts vindt er geen kap- of snoeiwerkzaamheden plaats van groen. De kans is dan ook nihil dat de voorgenomen activiteit een schadelijk effect heeft op beschermde soorten. Dit in combinatie met voortzetting van het gebruik voor kantoordoeleinden maakt dat hier geen te beschermen ecologische waarden verwacht worden. Om deze reden wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

#### Algemene zorgplicht

De Wet natuurbescherming bepaalt dat eenieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

#### **Conclusie**

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen bestaan tegen deze planontwikkeling.



## **Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid**

### **6.1      Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/ exploitant gesloten overeenkomst, waarin planschade is geregeld. 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. De economische uitvoerbaarheid is door initiatiefnemer voldoende aangetoond.

### **6.2      Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk' toegezonden aan een aantal adviesinstanties. De resultaten worden verwerkt in een Nota van beantwoording vooroverleg.

### **6.3      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Deze planontwikkeling wordt meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk. Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan hiertegen een zienswijze indienen. Vervolgens zal het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van terzieslegging kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.







**IntROview B.V.**

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

[info@introview.nl](mailto:info@introview.nl)

[www.introview.nl](http://www.introview.nl)



Ruimtelijke onderbouwing

Oud-Bodegraafseweg 87a



Ruimtelijke onderbouwing

Het tuinhuis Bodegraven B.V.

Status: Concept

Datum: 15 maart 2022

IMRO

**Opdrachtgever:**

Het tuinhuis Bodegraven B.V.  
Mevrouw G. Verkaik  
Oud-bodegraafseweg 87 a  
2411 HW Bodegraven

**Opdrachtnemer**

Hans Rietveld Agrarisch Advies  
H. Waaijenberg  
Nieuwe rijksweg 68C  
4128 BN Lexmond

## Inhoudsopgave

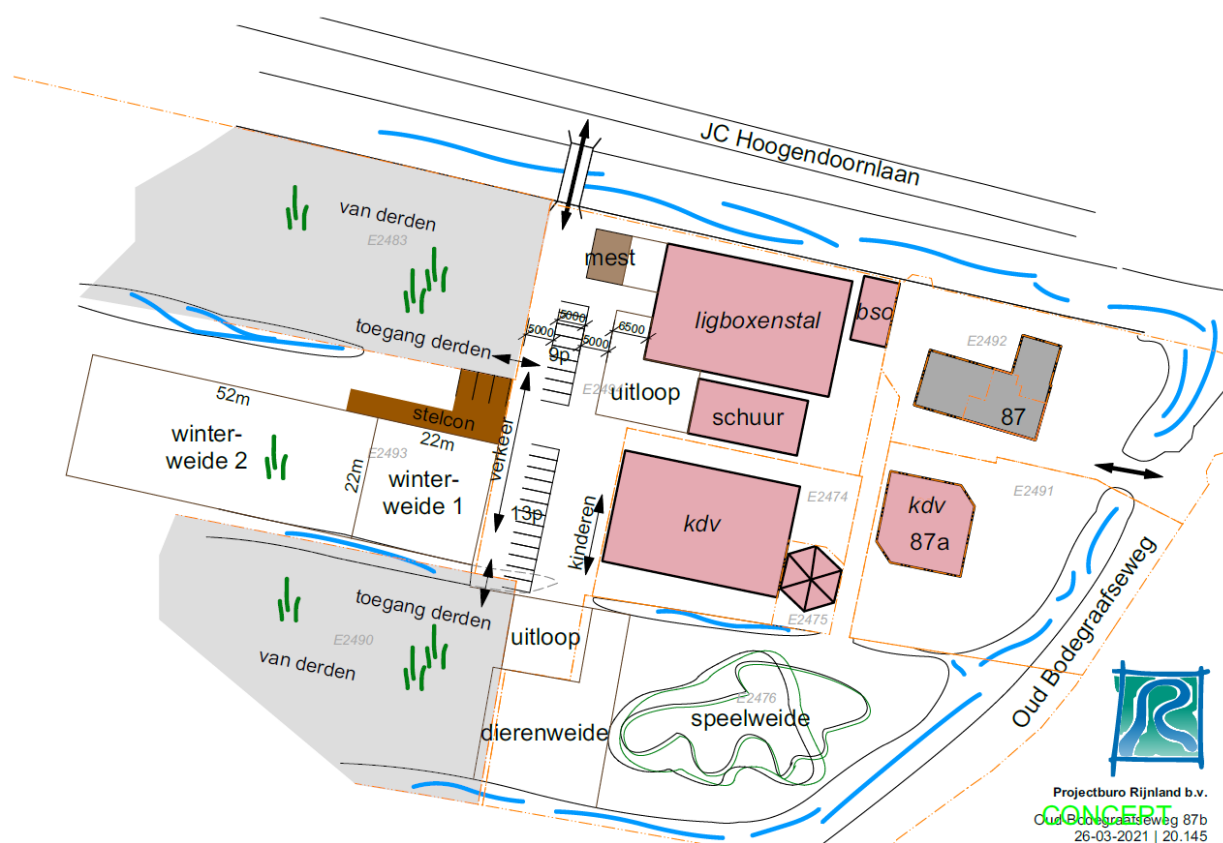
Inhoudsopgave .....	3
1. Inleiding .....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Vigerende bestemmingsplan.....	5
2. Planbeschrijving.....	8
3. Beleidskaders.....	10
3.1 Provinciaal beleid .....	10
3.2 Gemeentelijk beleid .....	10
4. Ruimtelijke beoordeling .....	11
4.1 Visuele landschappelijke aspecten.....	11
4.2 Cultuurhistorie en archeologie.....	11
4.3 Verkeer en parkeren.....	11
4.4 Bodem. ....	11
4.5 Natuur en ecologie .....	11
4.6 Geluid .....	13
4.7 Water.....	13
4.8 Externe veiligheid .....	13
4.9 Bedrijven en milieuzonering.....	13
5. Uitvoerbaarheid .....	14
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	14
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	14
6. Conclusie .....	14

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

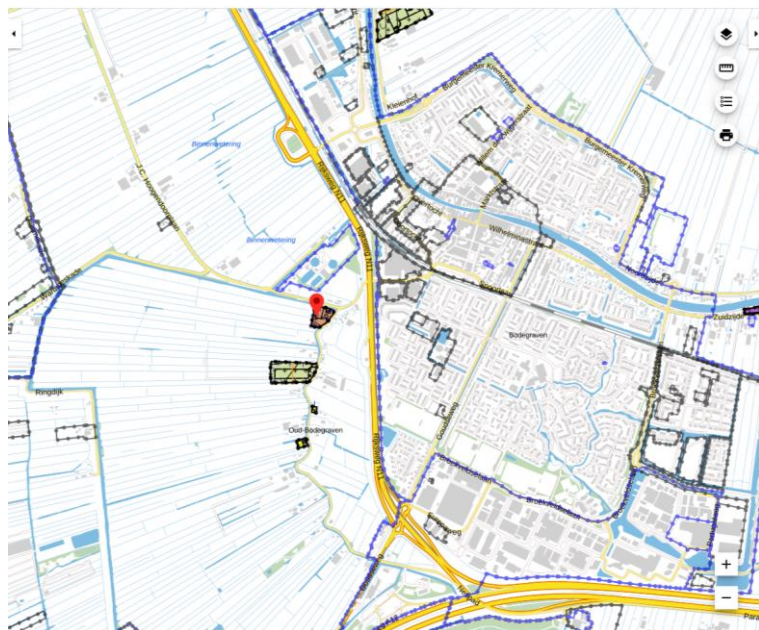
Aan de Oud-Bodegraafseweg 87 te Bodegraven is kinderopvang het 'Tuinhuis' gevestigd. Er is kinderopvang, buitenschoolse opvang en een peuterspeelzaal. Op de locatie van een voormalig agrarisch bedrijf is sinds de kinderopvang actief. Het Tuinhuis biedt op meerdere locaties kinderdagopvang o.a. in Boskoop en Bodegraven. De locatie in Bodegraven voorziet met name in de behoefte van Bodegraven en omstreken. De locatie Bodegraven biedt de kinderen als (voormalige) boerderij de kinderen de mogelijkheid om het buitenleven te ervaren. Met een unieke buitenplaats, verschillende dieren, groente en fruittuin maakt het Tuinhuis het buitenleven compleet voor de kinderen.

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om een ruimtelijk afwegingskader te geven voor het realiseren van enkele wijzigingen. Deze wijzigingen betreffen het omzetten van een tijdelijke BSO ruimte naar een permanente ruimte en de realisatie van parkeerplaatsen. In eerder stadia heeft de gemeente aangegeven in beginsel medewerking te verlenen om bovenstaande mogelijk te maken. Hiervoor is het noodzakelijk om zowel het bouwvlak als het bestemmingsvlak te vergroten.



## 1.2 Ligging plangebied

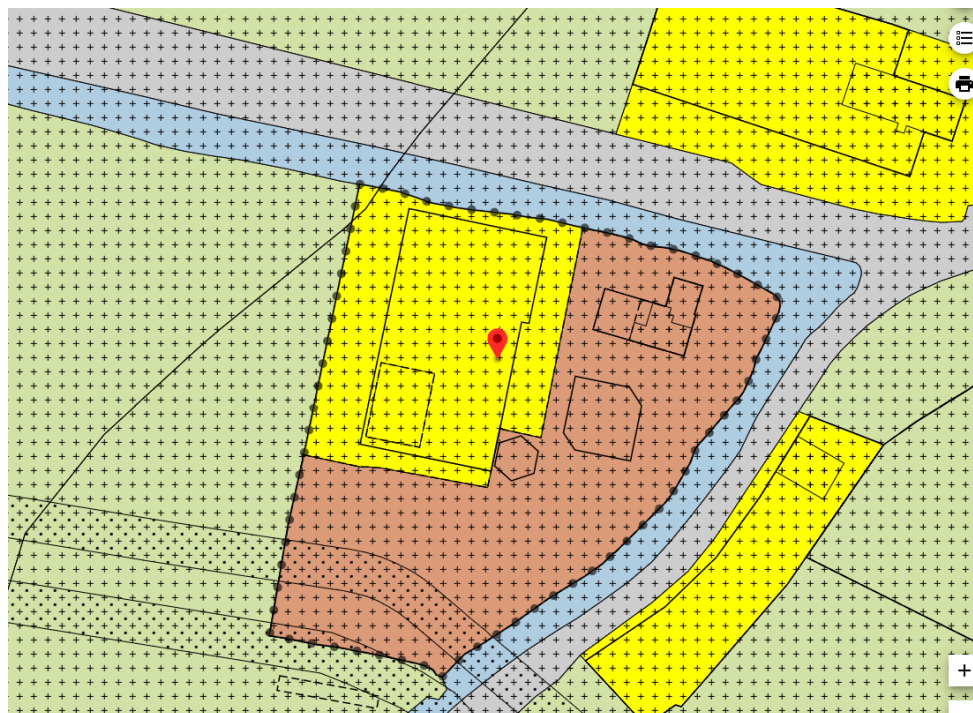
Het plangebied is gelegen aan de Oud-Bodegraafseweg ten westen van de N11 nabij Bodegraven. Het perceel is gelegen in het buitengebied van Bodegraven



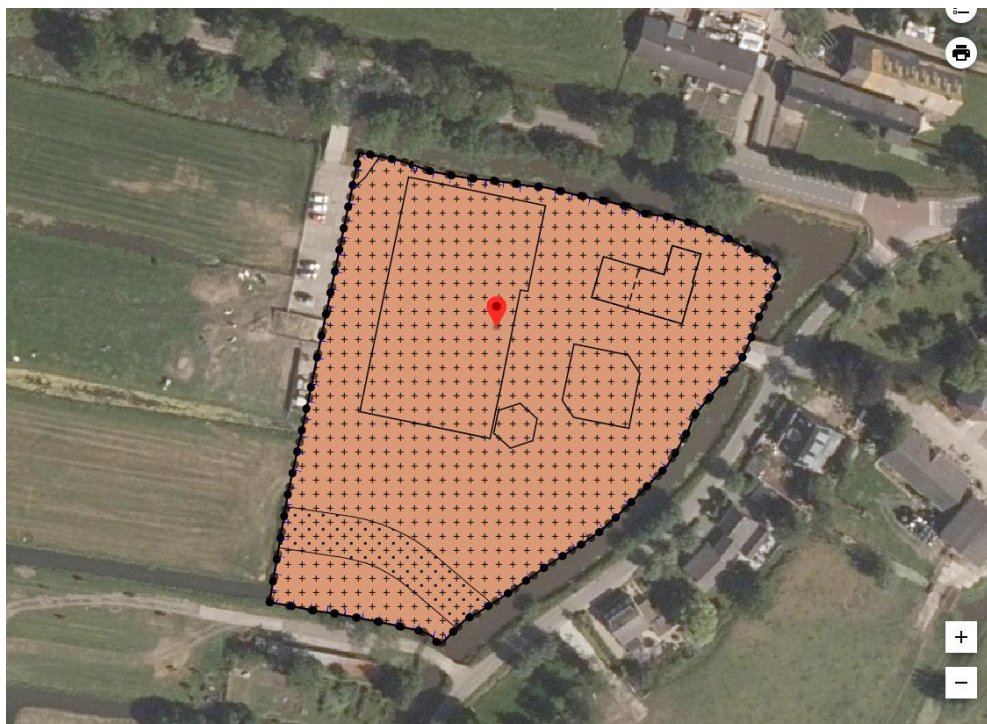
Figuur 1 ligging plangebied

## 1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende ruimtelijke kader wordt gevormd door het bestemmingsplan Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk d.d. 19-04-2017 en de 'partiele herziening bestemmingsplannen buitengebied' d.d. 19-06-2019.



Figuur 2 Bestemmingsplan 2017



Figuur 3 Herziening 2019

In 2019 is middels een partiele herziening de bestemming wonen conform figuur 1 ook bestemd als maatschappelijk conform figuur 2.

Het perceel Oud-Bodegraafseweg 87 heeft de enkelbestemming maatschappelijk met functieaanduiding kinderdagverblijf. Volgens de planregels zijn de volgende activiteiten toegestaan.

#### Artikel 5 Maatschappelijk

##### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf': een kinderdagverblijf;
- b. een bedrijfswoning binnen de functieaanduiding 'kinderdagverblijf' ter plaatse van de aanduiding 'wonen (w)';
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

Ter plaatse van de reeds gerealiseerde parkeerplaatsen is er sprake van de enkelbestemming agrarisch met waarden.

#### Artikel 3 Agrarisch met waarden

##### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van de grondgebonden veehouderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderijbedrijf': een grondgebonden veehouderijbedrijf;

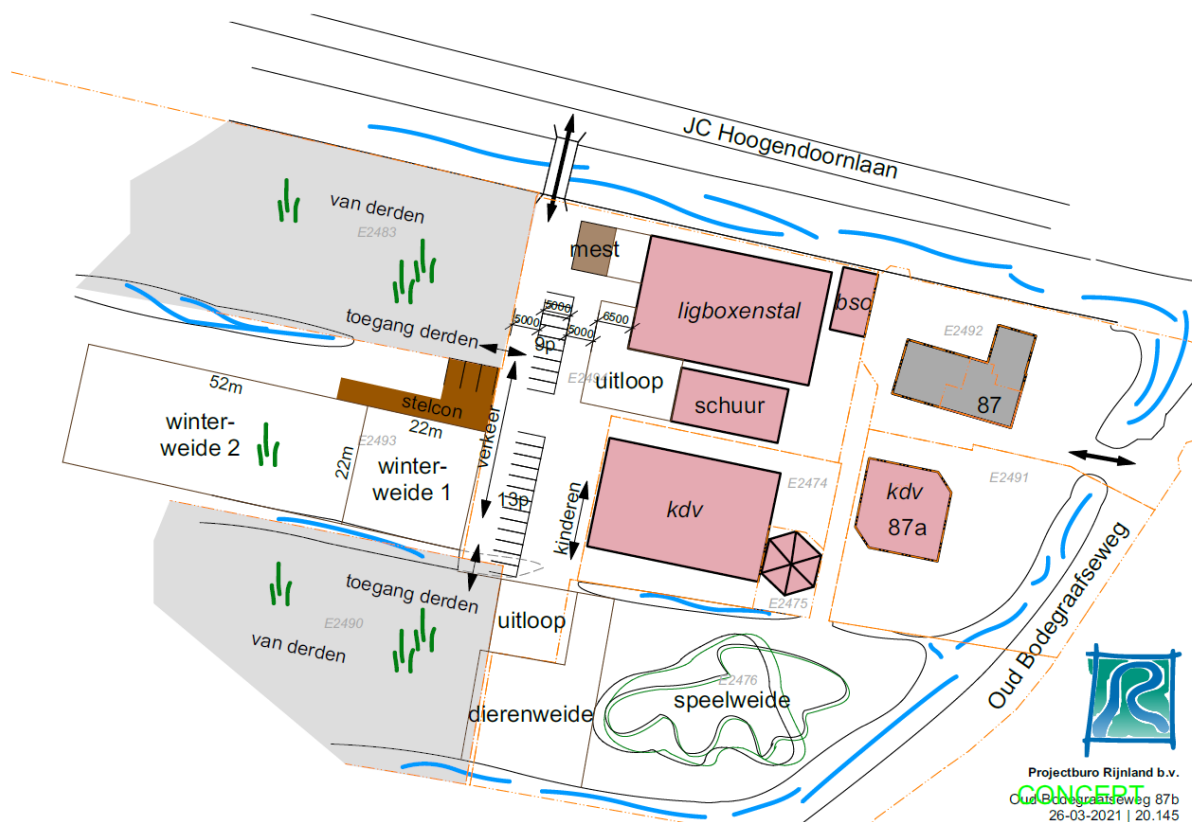


- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderijbedrijf en intensieve veehouderij als neventak': in afwijking van het bepaalde onder a. een grondgebonden veehouderijbedrijf al dan niet in combinatie met de uitoefening van een bestaande intensieve veehouderij als nevenactiviteit;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': in afwijking van het bepaalde onder a. een intensieve veehouderij, alsmede een grondgebonden veehouderijbedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': in afwijking van het bepaalde onder a. een paardenhouderij en/of, een paardenfokkerij, alsmede een grondgebonden veehouderijbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-paardenhouderij, kaasmakerij, machineloods, caravanstalling': in afwijking van het bepaalde onder a. paardenhouderij, een kaasmakerij, machineloods, en caravanstalling;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt': in afwijking van het bepaalde onder a. uitsluitend een sierteeltbedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot': in afwijking van het bepaalde onder a. uitsluitend een grondopslag en -overslag ten behoeve van de sierteelt, alsmede de landschappelijke inpassing van de ter plaatse aanwezige bedrijfsgebouwen en de buitenopslag;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch–hobbymatige agrarische activiteiten' de uitoefening van hobbymatige agrarische activiteiten;
- j. bedrijfswoningen en de daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag bedragen, indien het aantal van '0' is aangeduid, is geen bedrijfswoning toegestaan;
- k. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- l. het behoud, herstel en de instandhouding van de aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de waterhuishouding;
- m. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, mestvoorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, dammen en bruggen ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

## 2. Planbeschrijving

Op het terrein van het kinderdagverblijf zijn de volgende gebouwen aanwezig;

- Voormalige ligboxenstal voor de huisvesting van dieren t.b.v. het kinderdagverblijf en een binnenspeelruimte.
- Schuur t.b.v. opslag van kinderdagverblijf/reparatie.
- Kinderdagverblijf (nieuw te bouwen).
- Hooiberg voor opslag t.b.v. kinderdagverblijf.
- Kinderdagverblijf nr. 87a (bestaand).
- Bedrijfswoning nr. 87 en achterhuis voor 2 groepen kinderen.
- BSO ruimte.



De wijzigingen betreffen het toevoegen van een bouwvlak voor de BSO ruimte. De BSO ruimte van 80 m<sup>2</sup> is opgezet vanwege de maatregelen voortvloeiend uit de Covid pandemie. Het gebouw wordt nu ingezet voor de volgende activiteiten;

- Gescheiden kantine ruimte voor de medewerkers uit beide gebouwen.
- Voor schoolse activiteiten/onderwijs
- Trainingen
- Extra opvangplek in geval van nood
- Oudergesprekken

Om deze tijdelijke ruimte permanent te kunnen gebruiken is een uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk. Deze uitbreiding is mogelijk door gebruik te maken van de 10% regeling op basis van artikel 5.2.1 onder i van het vigerende bestemmingsplan. Aangezien ter plaatse van de BSO ruimte

een bouwvlak ontbreekt en het niet mogelijk is elders binnen het bouwvlak deze BSO ruimte te plaatsen is het noodzakelijk het bouwvlak te vergroten.

Aan de westzijde van het perceel zijn parkeerplekken gerealiseerd voor het personeel en ouders/bezoekers. Hiermee is het verkeer af te scheiden van de kinderen wat voor de veiligheid essentieel is. De achterliggende landbouwpercelen zijn nu ook afgescheiden van het terrein van het kinderdagverblijf. De route wordt tevens gebruikt als vluchtroute/vluchtplein bij brand en evacuatie.

Vanwege de veiligheid is het essentieel dat er voldoende ruimte is voor parkeren en de verkeersbewegingen plaatsvinden afgeschermd van het kinderdag verblijf. Hiervoor is het noodzakelijk dat het bestemmingsvlak vergroot (circa 8 x 65 m) wordt waarmee alle verharding binnen het bestemmingsvlak maatschappelijk komt te liggen.

Alle opslag o.a. de mestopslag wordt geconcentreerd achter de 'ligboxenstal'. Hiermee is een goede doorstroom op de parkeerplaatsen mogelijk.

De dieren welke gehouden worden op het kinderdagverblijf verblijven in de 'ligboxenstal'. Er worden hobbymatig maximaal 30 dieren gehouden. Deze dieren hebben geen 'productie' functie anders dan alleen ten behoeve van kinderdagverblijf. Deze dieren bestaan uit maximaal 5 paarden, pony's, runderen, schapen, geiten en kleinvee zoals kippen en konijnen.

## 3. Beleidskaders

### 3.1 Provinciaal beleid

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot 1 integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie Zuid-Holland voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht provincies om een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening te maken.

#### Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is per 1 april 2019 in werking getreden. Deze visie omvat de ambities en ontwikkelrichting van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De provincie streeft hierbij naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft de provincie richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is nader uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden. Deze verordening bevat regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Gemeenten moeten in de toelichting van het bestemmingsplan motiveren dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder een aantal voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Voor voorliggend initiatief geldt dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks. Zodoende past het initiatief binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

### 3.2 Gemeentelijk beleid

Op 15 december 2021 heeft de gemeente de gemeentelijke toekomstvisie vastgesteld. Kern van de toekomstvisie is een duurzaam landschap + gezonde dorpen + sterke samenleving.

In de visie is voor gezonde dorpen, bouwen naar behoefte, een gezonde leefomgeving en voldoende voorzieningen van belang.

Een duurzaam landschap is behoud van het open landschap waar de komende jaren de uitdagingen van de landbouwtransitie, klimaatverandering en energietransitie gestalte gaan krijgen. In de toekomstvisie wordt per locatie bekeken wat een passende inpassing is bij een eventuele vervolgfunctie. De kwaliteit van het landschap is daarbij leidend.

Voor een sterke samenleving is het van belang een aantrekkelijke omgeving te creëren voor kinderen en jongeren. Een inclusieve samenleving, gezond samenleven en ontmoeting zijn daarbij kernwoorden.

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing nabij Bodegraven en op de grens van het open landschap. Het plan draagt bij aan de voorzieningen van Bodegraven en aan een veilige en gezonde leefomgeving voor kinderen. De impact op het landschap is nihil vanwege de plaatsing tussen de bestaande gebouwen. De verharding is reeds langere tijd aanwezig en vormt een verbetering t.o.v. de situatie in het verleden. Aangezien destijds er meer (voer) opslag was op het achtergelegen terrein. De kinderopvang draagt bij aan het welzijn van de kinderen vanwege het verblijf in open en ruime omgeving. Hiermee draagt het initiatief bij aan de kernwaarden van de toekomstvisie.

## 4. Ruimtelijke beoordeling

In dit hoofdstuk worden de van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld.

### 4.1 Visuele landschappelijke aspecten

De tijdelijke BSO ruimte welke als permanente ruimte gebruikt gaat bevindt zich te midden van de bebouwing nabij de bestaande ligboxenstal en 'oude' boerderij.

De ruimte is nauwelijks zichtbaar vanwege de omringende bebouwing en het groen.

De parkeerplaatsen en ontsluiting aan de westzijde van het terrein bevindt zich ter plaatse van een reeds bestaande situatie. De daadwerkelijke impact op het landschap is daarmee niet nieuw. De impact bestaat uit verharding en het aanzicht op auto's die er geparkeerd staan. Vanuit het achterliggende open landschap valt dit echter in niet bij de reeds aanwezige bebouwing.

### 4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied is niet aangeduid als cultuurhistorisch object binnen het bestemmingsplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk.

Ter plaatse van het plangebied is conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming archeologie waarde 2 van toepassing. Hierbij geldt dat er bij een verstoring van minder dan 100 m<sup>2</sup> en/of 30 cm diepte er geen nader archeologisch onderzoek is vereist.

Het plan is hiermee niet in strijd met cultuurhistorische en archeologische waarden.

### 4.3 Verkeer en parkeren

Het plan voorziet in de realisatie van 22 parkeerplaatsen en verbetering van de verkeersafwikkeling/ontsluiting. Aangezien er geen sprake is van een uitbreiding van activiteiten is verdere toetsing niet verplicht. De CROW normering biedt echter wel inzicht of de bestaande situatie voldoet. Hiervoor is een norm van 1,3 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. zijnde 29 parkeerplaatsen.

De 22 parkeerplaatsen vervullen hiermee een substantieel deel van de parkeerbehoefte. Ter plaatse van de inrit aan de Oud Bodegraafseweg zijn de resterende parkeerplaatsen (12 stuks) gelegen

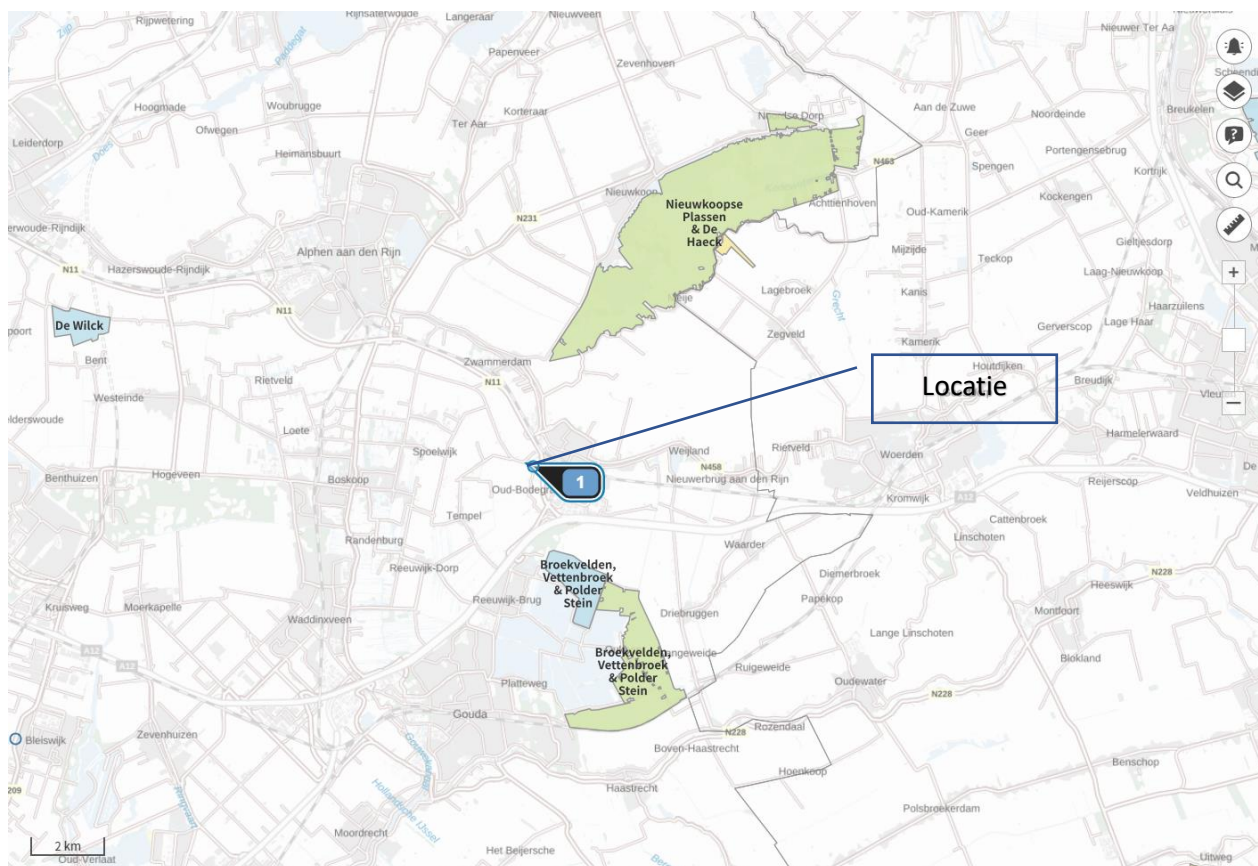
### 4.4 Bodem

In 2013 is i.h.k.v. een bestemmingsplan wijziging ter plaatse een bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie was dat het onderdeel bodem geen belemmering voor de functie is.

### 4.5 Natuur en ecologie

In de directe nabijheid zijn twee Natura 2000-gebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein welke is gelegen op circa 2.300 meter. Vanwege de afstand van meer dan 500 meter is er geen sprake van andere effecten dan stikstof. Het dichtstbijzijnde stikstof gevoelige habitatype is gelegen op meer dan 4.000 meter. Aangezien er geen sprake is van een uitbreiding van activiteiten is er geen toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.

Op een afstand van ongeveer 200 m is een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Het plangebied is daarmee niet gelegen binnen het Natuurnetwerk waarmee eventuele effecten uit te sluiten zijn.



Figuur 4: Natura 2000; Provincie Zuid Holland



Figuur 5 Natuurnetwerk Nederland Bron; Provincie Zuid Holland

#### 4.6 Geluid

De aanleg van de parkeervoorzieningen aan de achterzijde van het terrein heeft geen effect op de geluidsbelasting. Uit het akoestisch onderzoek behorend bij de bestemmingsplanwijziging van 2014 blijkt dat voor de N11 niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Aangezien de BSO ruimte op het (midden) terrein geplaatst is en er geen bouwvlak wordt toegevoegd ten behoeve van het kinderdagverblijf waarmee de functie dicht bij de N11 komt te liggen is er geen sprake van een belemmering danwel verslechtering van de situatie.

#### 4.7 Water

De toename in verharding is maximaal 600 m<sup>2</sup>. Uit luchtfoto's van topo-tijdreis blijkt dat er in 2006 ter plaatse al verharding d.m.v. voeropslag aanwezig is. De daadwerkelijke toename is daarmee vrijwel nihil.

#### 4.8 Externe veiligheid

De uitbreiding van de BSO ruimte en het parkeerterrein heeft geen impact op factoren die met het oog op de externe veiligheid relevant zijn. Er vindt namelijk geen uitbreiding plaats van de het aantal kinderen dat opgevangen wordt.

Weliswaar is het kinderdagverblijf gelegen nabij een aardgasleiding maar de voorgenomen wijziging maakt de impact hiervan niet anders.

Aandachtspunt blijft de hogedruk aardgasleiding die een klein gedeelte van de buitenruimte van het kinderdagverblijf kruist. Het bestaande risico op een calamiteit, die hiermee gemoeid gaat mag niet toenemen. Gezien het gegeven, dat het aantal kindplaatsen niet toeneemt blijft het veiligheidsrisico onveranderd.

#### 4.9 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) geeft richtafstanden per milieu categorie en per type bedrijvigheid aan.

De richtafstand dient gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat tot de uiterste situering van de gevel van een gevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Hetzelfde principe is van toepassing voor een woning of gevoelige functie. Het betreft hierbij uitsluitend z.g.n. gevoelige functies zoals woningen (geen bedrijfswoningen), ziekenhuizen, scholen, verblijfsrecreatie e.d. In de omgeving van het plangebied komen met name woonbestemmingen voor.

De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming betreft de waterzuivering welke onder categorie 4.1. valt. De richtafstand hiervoor bedraagt 200 meter voor het aspect geur. De daadwerkelijke afstand is 94 meter. Aangezien er geen sprake is van verkleining van de werkelijke afstand en er geen geurklachten bekend vormt de milieuzonering geen belemmering voor het initiatief.

## 5 Uitvoerbaarheid

Bij de uitvoering van een voornemen kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Bij het tweede gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst gesloten worden tussen initiatiefnemer en gemeente waarin onder andere het verhaal van eventuele planschade is geregeld. De gemeenteraad besluit dan ook bij vaststelling van dit bestemmingsplan om geen exploitatieplan vast te stellen.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden verzonden naar diverse overleginstanties t.b.v. vooroverleg. Na aanleiding van het vooroverleg kunnen opmerkingen worden verwerkt.

Vervolgens zal het ontwerpbestemmingplan zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Na de ontwerpfase zal beoordeeld worden of het plan vastgesteld kan worden of nog moet worden aangepast naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

## 6 Conclusie

Initiatiefnemer wenst op basis van de artikel 5.2.1 lid i van het vigerende bestemmingsplan het bouwvlak met maximaal 10% te vergroten. Tevens wordt voor uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen, het evacuatieplein en verbetering van de ontsluiting het bestemmingsvlak vergroot.

De plannen zijn getoetst aan het relevante ruimtelijk beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid en dat de milieu- en omgevingsaspecten de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Bijlage 1      Situatietekening





Ruimtelijke onderbouwing

Oud-Bodegraafseweg 106



## Ruimtelijke onderbouwing

Oud Bodegraafseweg 106a Bodegraven

08-07-2022

Projectburo Rijnland b.v.

Wilhelminastraat 39

2411CX Bodegraven

[www.pbrijnland.nl](http://www.pbrijnland.nl)

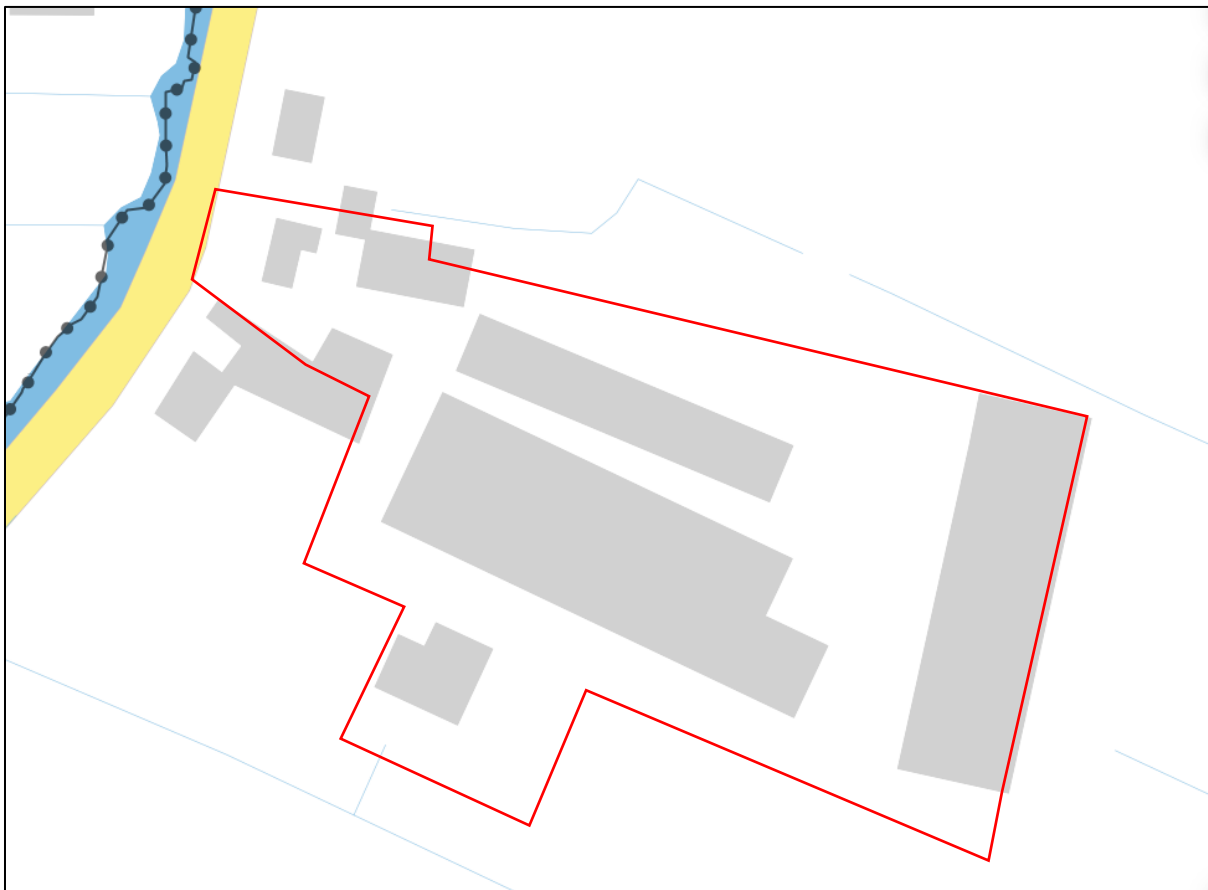
# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op Oud Bodegraafseweg 106a is een pluimveehouderij gevestigd. De eigenaar is voornemens met deze activiteit te stoppen omdat het bedrijf niet toekomstbestendig is, onder meer door gebrek aan opvolging. Een deel van de opstallen wordt reeds geruime tijd verhuurd te behoeve van opslag voor particulieren en enkele zzp-ers. Hier voorziet het vigerende bestemmingsplan niet in. Eén van de opstallen was verhuurd aan een meubelmakerij, deze opstal heeft de bestemming 'bedrijf'. Als nevenfunctie worden twee logiesruimtes verhuurd. Tijdens het vooroverleg is gebleken dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging voor deze locatie, teneinde een vervolfunctie mogelijk te maken.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Oud Bodegraafseweg, ten zuidwesten van de bebouwde kom van Bodegraven. Dit is een karakteristieke weg tussen de J.C. Hoogendoornlaan en de N459 (Goudseweg). De weg heeft veel bochten en een beperkte breedte. Aan de zijde van de N459 geldt een inrijverbod. Op enige afstand achter het plangebied is de N11 gelegen. Onder het plangebied is een gasleiding gelegen. Het plangebied is aangeduid in figuur 1.



Figuur 1: Oud Bodegraafseweg 106a, plangebied rood omlijnd

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan: Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld 19 april 2017. De locatie heeft de bestemming Agrarisch met waarden en de functieaanduiding intensieve

veehouderij. De gehele oppervlakte binnen de zwarte lijn is bouwvlak. Er is maximaal één wooneenheid toegestaan. Eén opstal heeft de bestemming Bedrijf en functiaanduiding specifieke vorm van bedrijf – meubelmakerij.

Links van de gebogen, verticale lijn geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Rechts van die lijn geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Ook gelden de gebiedsaanduidingen Geluidzone – weg en veiligheidszone – leiding.



Figuur 2: uitsnede uit verbeelding

In het bestemmingsplan is in artikel 3.7.3 een regeling opgenomen voor vervolgfuncties. Hier wordt in hoofdstuk 3 op teruggekomen.

#### 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet.

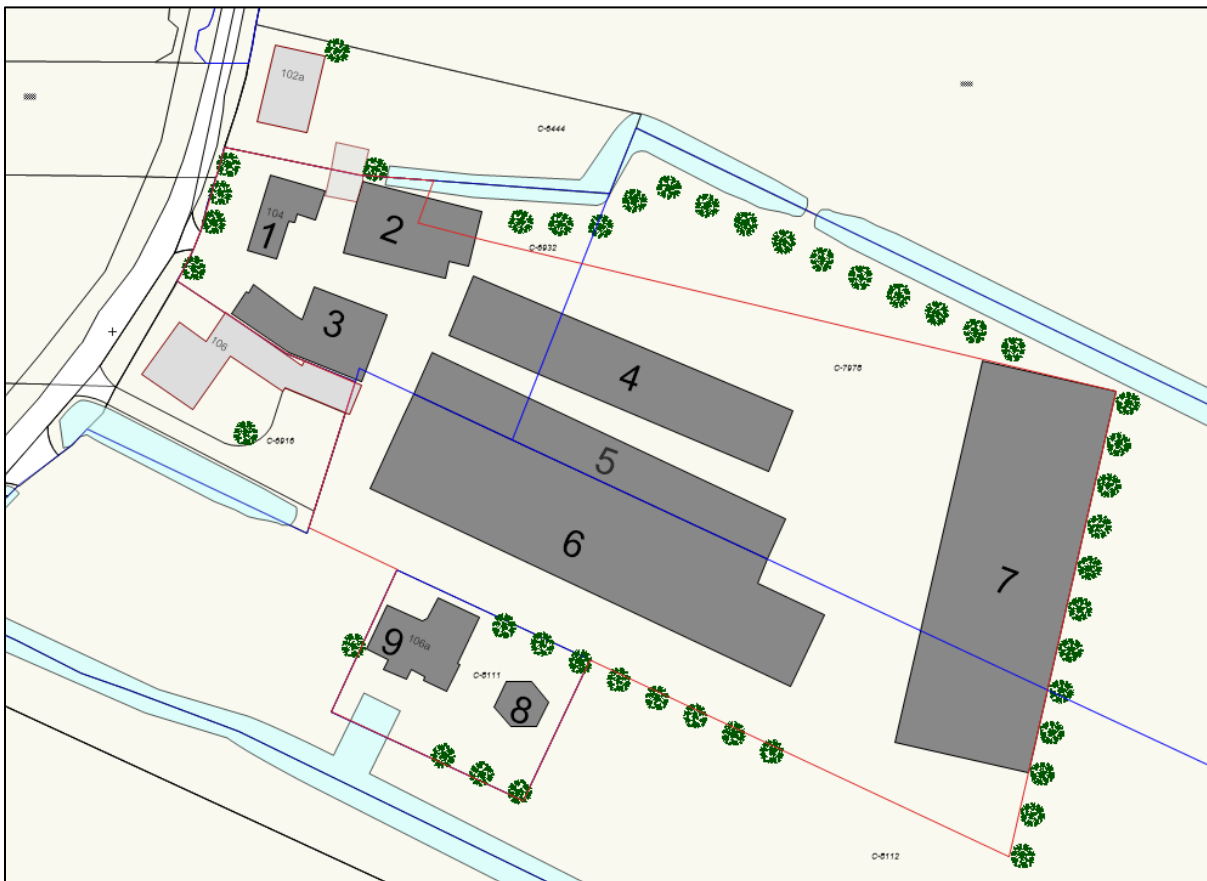
Hoofdstuk 4 omvat de milieu- en omgevingsaspecten, waaronder verkeer.

Hoofdstuk 5 is gewijd aan de uitvoerbaarheid en de participatie.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Op Oud Bodegraafseweg 106a is een pluimveehouderij gevestigd. De eigenaar is voornemens met deze activiteit te stoppen omdat het bedrijf niet toekomstbestendig is, onder meer door gebrek aan opvolging. De daadwerkelijke pluimveestal is aangeduid met nr 7 in figuur 3. Schuur 4 is bestemd als Bedrijf. Inmiddels wordt deze schuur niet meer gehuurd door een meubelmakerij, maar zit er een ander houtbewerkingsbedrijfje in. Ook wordt een deel gebruikt voor privéopslag. Schuren 5 en 6 zijn evenmin meer in gebruik voor het agrarisch bedrijf. Al geruime tijd – minstens tien jaar – worden deze schuren in gedeeltes verhuurd voor opslag aan particulieren en zzp-ers. Opstal 1 heeft het huisnummer 104 en wordt gebruikt voor de verhuur van twee logiesruimtes. Schuren 2 en 3 worden deels gebruikt voor de logies. Hier kunnen gasten hun fiets stallen, staan in de winter de tuinmeubels opgeslagen e.d. In schuur 2 vindt ook privéopslag plaats van de initiatiefnemer. Opstal 9 is de bedrijfswoning, opstal 8 een bij de woning behorende berging in de vorm van een hooiberg.



Figuur 3: bestaande situatie, aanduiding opstallen

### 2.2 Toekomstige situatie

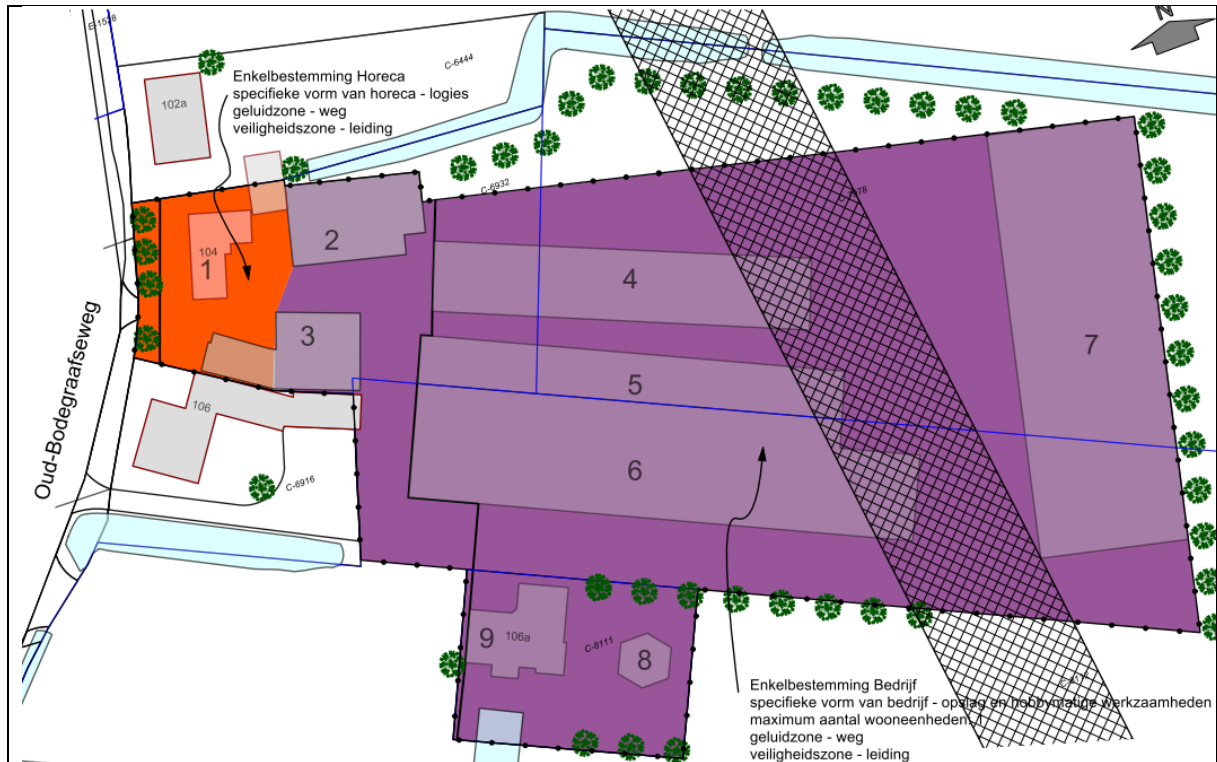
Opstal 4 heeft de functieaanduiding *specifieke vorm van bedrijf – meubelmakerij*. Inmiddels is de betreffende meubelmakerij hier niet meer gevestigd. Er wordt een iets minder specifieke functieaanduiding toegekend, zodat bij iedere wisseling van huurder niet meteen de functieaanduiding aangepast hoeft te worden.

Opstallen 5, 6, 7, 8 en 9 met het terrein er omheen krijgen de bestemming Bedrijf. Bij opstallen 5, 6 en 7 wordt dezelfde functieaanduiding toegepast als bij opstal 4. Deze functieaanduiding betreft: *specifieke vorm van bedrijf*

– opslag en hobbymatige werkzaamheden. Bij de paragraaf verkeer wordt deze functieaanduiding verder toegelicht.

Opstal 1 kan niet langer als nevenfunctie fungeren. Het krijgt daarom een zelfstandige bestemming. Het krijgt de bestemming Horeca, met als functieaanduiding: *specifieke vorm van horeca: logies*.

Onderstaande figuur geeft weer hoe het bovenstaande op de verbeelding verwerkt wordt.



Figuur 4: toekomstige planologische regeling

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is in artikel 3.7.3 een regeling opgenomen voor vervolgfuncties. Omdat deze regeling in het bestemmingsplan is opgenomen, hoeft in beginsel niet verder getoetst te worden aan overig beleid, zoals van de provincie en van het Rijk. Het artikel is hieronder opgenomen:

#### 3.7.3 Vervolgfuncties

*Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening bevoegd om de bestemming Agrarisch met Waarden te wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie met inachtneming van het volgende:*

*a. wijziging is slechts toegestaan voor de navolgende vervolgfuncties:*

- wonen;*
- bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
- paardenfokkerij/paardenhouderij;*
- dagrecreatie inclusief kleinschalige horecagelegenheid in categorie 1a van de Staat van horeca-activiteiten;*
- horecagelegenheid in de vorm van horecabedrijven in categorie 1a en 1b van de Staat van horeca-activiteiten;*
- kampeerboerderij;*
- sociale functie (zoals resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij);*

*b. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet mogelijk is;*

*c. er dient sprake te zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf;*

*d. de vervolgfunctie is uitsluitend toegestaan binnen het geldende bouwvlak en op de gronden die zijn gelegen tussen het bouwvlak en de dichtstbijzijnde weg aan de zijde van de voorgevel van het hoofdgebouw;*

*e. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);*

*f. de vervolgfunctie mag de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten;*

*g. (...)*

*h. de verkeersaantrekkende werking van de vervolgfunctie dient passend te zijn bij de ter plaatse feitelijk aanwezige ontsluitingssituatie;*

*i. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;*

*j. buitenopslag en de stalling van voertuigen en machines in de buitenlucht is niet toegestaan;*

*k. ten behoeve van vervolgfunctie gelden de volgende bouwregels:*

- 1. vervolgfuncties maken gebruik van de legaal aanwezige bebouwing waarbij herbouw van deze aanwezige bebouwing niet is toegestaan;*
- 2. de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van de legaal aanwezige bebouwing mag niet worden vergroot;*
- 3. de bebouwing die niet noodzakelijk is voor de vervolgfunctie (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;*
- 4. (...)*

*l. (...)*

*m. (...)*



Iedere relevante sub wordt hieronder toegelicht:

- Ad a. De gewenste vervolgfuncties zijn te scharen onder bullet 2 (bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) en onder bullet 5 (horecagelegenheid in de vorm van horecabedrijven in categorie 1a en 1b van de Staat van horeca-activiteiten). Logies valt onder categorie 1b 'overige lichte horeca'.
- Ad b. Agrarisch hergebruik is niet mogelijk, aangezien de initiatiefnemer geen opvolging heeft. Ook zijn de opstallen niet toekomstbestendig (omvang en kwaliteit) om hier een volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen runnen. Ook is de locatie niet ideaal voor een volwaardig agrarisch bedrijf, gezien de ligging nabij woningen en de smalle Oud Bodegraafseweg.
- Ad c. In het voorliggende plan wordt het gehele agrarische bedrijf gestopt.
- Ad d. Er vinden geen wijzigingen plaats aan de opstallen, welke allen binnen het bouwvlak liggen.
- Ad e. In de directe omgeving liggen alleen woningen en enkele agrarische bedrijven. De vervolgfuncties hebben geen geurcirkel e.d. tot gevolg. Dit in tegenstelling tot de huidige bestemming. De milieuhygiënische situatie gaat er alleen maar op vooruit. Er treden geen beperkingen op voor de omliggende agrarische bedrijven. Zie verder voor dit onderdeel hoofdstuk 4.
- Ad f. De vervolgfuncties tasten de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de directe omgeving niet aan. De vervolgfuncties hebben geen of in ieder geval veel minder negatieve invloed op het milieu dan een pluimveehouderij dat heeft. Met alleen al de stikstofcrisis in het hoofd, behoeft geen verder betoog. De bestaande opstallen worden gebruikt.
- Ad h. Zie hiervoor de paragraaf verkeer in hoofdstuk 4.
- Ad i. Er is meer dan voldoende parkeerruimte op eigen terrein beschikbaar.
- Ad j. Buitenopslag en de stalling van voertuigen en machines in de buitenlucht is niet toegestaan. Dit is iets waar de initiatiefnemer zich aan zal houden.
- Ad k. De vervolgfuncties vinden plaats in alle bestaande opstallen.

Hieruit blijkt dat er op basis van het bestemmingsplan geen belemmeringen zijn om de gewenste vervolgfuncties toe te staan.

## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die een rol spelen bij de ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van de planontwikkeling.

### 4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn worden hieronder besproken. De ontwikkeling komt niet voor in het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-plicht is niet aan de orde.

#### 4.1.1 Milieuzonering

##### Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge 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 tot 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. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	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

##### Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt aan de Oud Bodegraafseweg. In de directe omgeving komen naast enkele agrarische bedrijven ook woningen en niet-agrarische functies voor. Gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen, zoals de N11, behoren 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 (zie tabel 4.1). In dit geval is sprake van een gebied met functiemenging.

Voor de horecabestemming geldt milieucategorie 1 en een richtafstand van 0 m. Voor de bedrijfsbestemming geldt dat het gaat om het vestigen van de functieaanduiding *specifieke vorm van bedrijf - opslag en hobbymatige werkzaamheden*. Dit valt onder milieucategorie 2. Dit betekent dat een richtafstand moet worden aangehouden van 10 m ten opzichte van milieugevoelige functies. Er moet gemeten worden vanaf de grens van de bedrijfsbestemming tot aan het bouwvlak van de woning. Deze afstand bedraagt 0 m tot nr 106 en 1 m tot nr 102a. Er wordt dus niet voldaan aan de vereiste 10 m. Er is hier echter sprake van een historisch gegroeide situatie. Naar huidige maatstaven voldoet de huidige bestemming evenmin aan de richtafstand. De overlast van de nieuwe bestemming zal kleiner zijn dan die van het agrarisch bedrijf. Denk aan geur en luchtkwaliteit door de dieren en denk aan geluid door trekkers en andere machines. Omdat de nieuwe bestemming voor de twee betreffende woningen (en het hele buurtschap) minder overlast geeft dan de huidige bestemming, is het gerechtvaardigd af te wijken van de richtafstand en de bestaande, historisch gegroeide, situatie de nieuwe bestemming te geven.

## Conclusie

In onderhavige situatie wordt niet voldaan aan de minimale richtafstand van 10 m tussen bedrijfsbestemming en bouwblok van de woonbestemmingen nr 102a en nr 106. Er is sprake is van een historisch gegroeide situatie. Voor deze woningen (en het hele buurtschap) verbetert het woon- en leefklimaat door deze ontwikkeling. Het is daarom gerechtvaardigd om af te wijken van de genoemde richtafstand, zodat er geen beperkingen gelden vanuit milieuzonerings.

### 4.1.2 Wegverkeerslawaa

#### Wettelijk kader wegverkeerslawaa

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, voor zover sprake is van wonen. De grootte van de zones 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 activiteiten vallen niet onder de noemer geluidsgevoelige gebouwen. Het aantal verkeersbewegingen zal nagenoeg niet toenemen (zie ook paragraaf verkeer). Op het erf is voldoende parkeergelegenheid.

## Conclusie

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

### 4.1.3 Bodem

#### Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen daarom 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

Vanuit oogpunt van bodem bestaan er geen belemmeringen tegen het voorgenomen gebruik, omdat het feitelijke gebruik niet wordt gewijzigd voor de opstallen 1 t/m 6. Het gebruik van opstal 7 wijzigt wel, maar dit betreft activiteiten in een bestaande opstal. Er wijzigt niets aan de bodem. De vloer is een betonvloer en het erf is verhard; er vindt geen contact met de bodem plaats.

In opstallen 2 t/m 7 verblijven mensen niet langer dan twee uur. De opstallen worden hoofdzakelijk voor opslag gebruikt. Af en toe wordt er iets gezaagd of geschilderd, wat de *hobbymatige werkzaamheden* betreft. Opstal 4 heeft al de bestemming bedrijf. In opstal 1 verblijven mensen wel langer dan twee uur. Maar voordat dit pand in 2007 een logiesverblijf werd, was het een woonhuis. Tussen de functie wonen en logies heeft het pand geen andere functie gehad. Een historisch bodemonderzoek voor opstallen 1 t/m 7 is derhalve niet noodzakelijk.

## Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige plangebied.

### 4.1.4 Luchtkwaliteit

#### Wettelijk kader

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.

#### Onderzoek/ beoordeling

Het wijzigen van een pluimveehouderij naar een bedrijf voor opslag en hobbymatige werkzaamheden is evident alleen maar positief vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. Ook is er geen sprake van grote toename van verkeersbewegingen waardoor een verslechtering van de luchtkwaliteit veroorzaakt wordt. De ingevulde NIBM-tool bevestigt dit.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022</b>		
	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2,3
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
	Maximale bijdrage extra verkeer	
	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,00</b>
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,00</b>
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 5: ingevulde NIBM-tool

#### Conclusie

Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling niet in de weg.

#### 4.1.5 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.

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.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Onderzoek / beoordeling

#### Transport over water

In het Basisnet Water is de Oude Rijn als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn. Evenmin geldt voor groene vaarwegen een plasbrandaandachtsgebied (veiligheidszone) voor kwetsbare bestemmingen. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

#### Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

#### Wegtransport

Over de N11, gelegen op 145 meter afstand ten oosten van het plangebied, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Deze weg heeft een invloedsgebied van 200 meter. Dit transport vindt echter met dusdanige lage intensiteit plaats dat de plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 op 0 meter is gelegen, conform de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS). Er is sprake van een kleinschalige bedrijfsontwikkeling, te weten hoofdzakelijk opslag en in beperkte mate hobbymatige werkzaamheden. Er zullen in de nieuwe situatie niet meer personen aanwezig zijn op het erf dan in de oude situatie, aangezien het vooral opslag betreft of kortdurende werkzaamheden. Er is dus geen toename van het GR, een berekening van de verantwoording voor de toename van het groepsrisico als gevolg van de N11 is daarom niet nodig. In het Basisnet weg is voor de N11 geen plasbrandaandachtsgebied aangewezen (te weinig transporten brandbare vloeistoffen). Derhalve zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

#### Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de AMvB Buisleidingen. Bij de beoordeling hiervan dient te worden uitgegaan van de risico-afstanden zoals aangegeven in de AMvB. Op het perceel ligt een hogedruk gasleiding van de Gasunie (gasleiding A-515, diameter 36 inch, 66 bar, zie figuur 7). De PR contour is 0 meter. Deze gasleiding blijft op dezelfde manier als nu in het bestemmingsplan verwerkt. Aan weerszijden van de gasleiding is een belemmeringstrook van 5m breed aanwezig.

Er is sprake van een kleinschalige bedrijfsontwikkeling, te weten hoofdzakelijk opslag en in beperkte mate hobbymatige werkzaamheden. Er zullen in de nieuwe situatie niet meer personen aanwezig zijn op het erf dan in de oude situatie, aangezien het vooral opslag betreft of kortdurende werkzaamheden. Er is dus geen toename van het GR, een berekening van de verantwoording voor de toename van het groepsrisico is daarom niet nodig.

Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen derhalve 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 het Bevi/Revi zijn veiligheidsafstanden voor het plaatsgebonden risico vastgelegd. Deze afstanden gelden als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Daarnaast is er een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico van toepassing binnen het invloedsgebied van 150 meter. Bij de hoogste categorie (een doorzet van meer dan 1000 m<sup>3</sup>/jaar) behoort een risicoafstand van 40 meter vanaf het vulpunt.

Op 151 meter vanaf opstal 7 is een LPG-vulpunt gevestigd bij het tankstation van Texaco. Het station heeft een ondergronds reservoir.

Er is sprake van een kleinschalige bedrijfsontwikkeling, te weten hoofdzakelijk opslag en in beperkte mate hobbymatige werkzaamheden. Er zullen in de nieuwe situatie niet meer personen aanwezig zijn op het erf dan in de oude situatie, aangezien het vooral opslag betreft of kortdurende werkzaamheden. Er is dus geen toename van het GR, een berekening van de verantwoording voor de toename van het groepsrisico als gevolg van de EV relevante inrichting is daarom niet nodig.

Door de voldoende afstand tot het vulpunt vormt deze regelgeving geen belemmering voor de planontwikkeling.

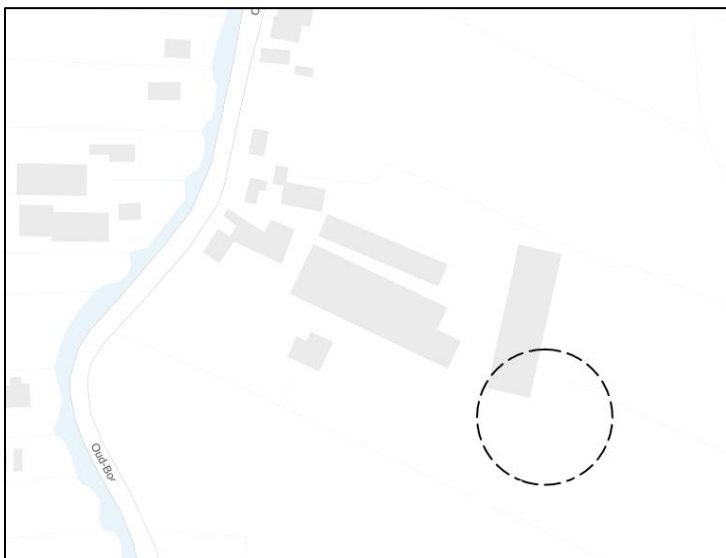
#### Risicokaart Zuid-Holland

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. Uit de risicokaart (figuur 7) blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen potentiële risicobronnen aanwezig zijn.

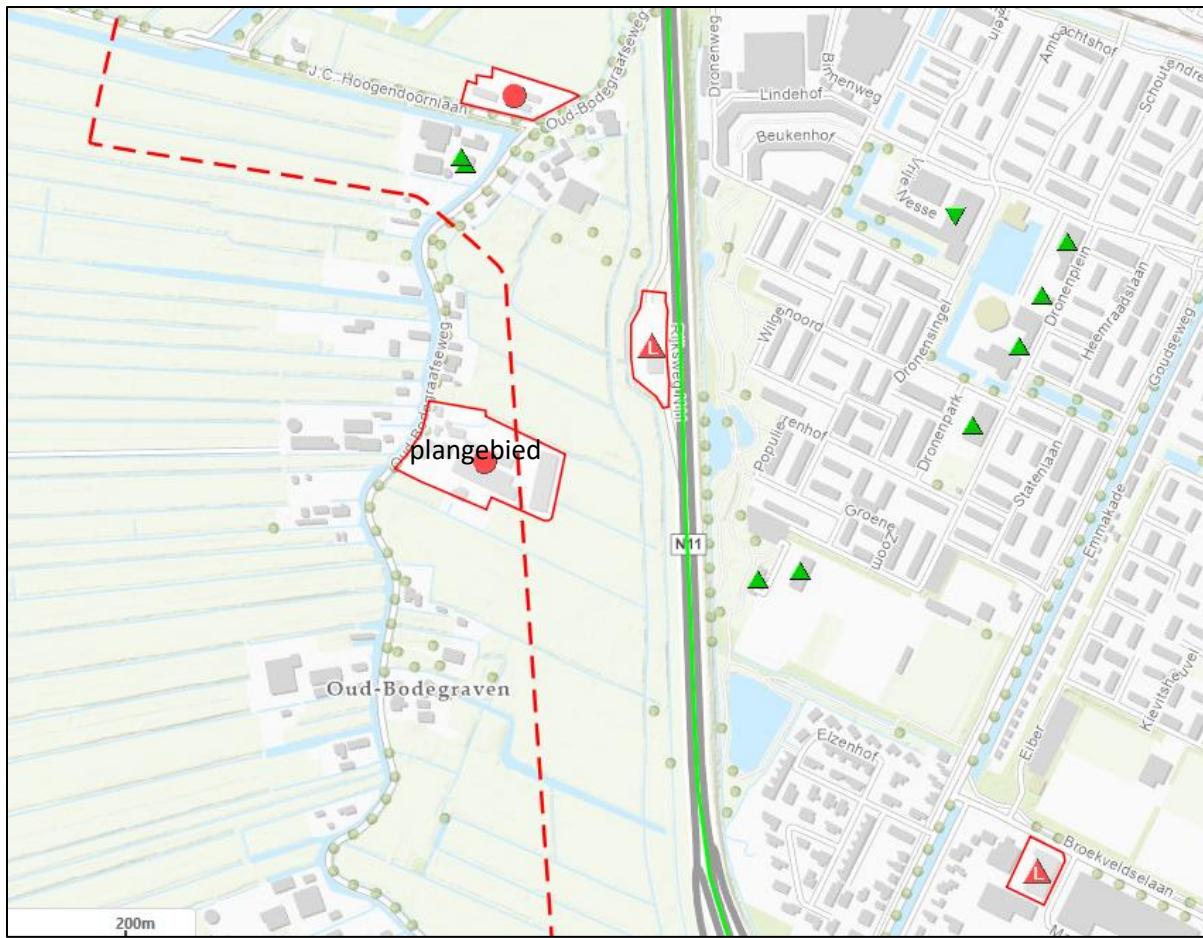
#### Propaangastank

Op de locatie zelf is wel een propaangastank met een inhoud van meer dan 13 m<sup>3</sup> aanwezig waar een plaatsgevonden risico-contour aan verbonden is over een klein deel van opstal 7 (zie figuur 6). Deze grote gastank was nodig voor de pluimveehouderij. De tank vóór het einde van de levensduur wijzigen in een kleiner exemplaar is te duur, dus de bestaande tank blijft vooralsnog gehandhaafd.

Op dit moment geldt voor de gehele inrichting één vergunning (veehouderij en propaangastank). Het in opslag hebben van propaan in een tank van dergelijke grootte is vergunningplichtig. Er moet nu dus een afzonderlijke milieuvergunning voor de gastank aangevraagd worden. Via het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gelden veiligheidsafstanden ten opzichte van omliggende kwetsbare objecten. Hiervan zijn 'tot de inrichting behorende objecten' uitgezonderd. Binnen de contour is geen kwetsbaar object gelegen. Het dichtstbijzijnde woonperceel is op 135m afstand van de tank gelegen. De aanwezigheid van de tank vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



Figuur 6: uitsnede Atlas Leefomgeving, Plaatsgebonden risico



Figuur 7: uitsnede risicokaart Zuid-Holland

#### Conclusie

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

#### 4.1.6 Geur

Hinderlijke geuruitstoot door nr. 106a zal niet langer aan de orde zijn, wat een grote winst is voor de omgeving.

Aan de overzijde, op nr 93, is een grondgebonden veehouderij gevestigd, welke geurhinder kan veroorzaken. De wet stelt dat een logiesfunctie geen geurgevoelig gebouw is. De bedrijfspannen 2 t/m 7 zijn dat evenmin. De opstallen genieten geen bescherming tegen geurhinder en belemmeren derhalve de bedrijfsvoering van nr 93 niet.

#### 4.2 Verkeer

De Oud Bodegraafseweg is een smalle c-weg met zeer zwakke bodem. Er geldt een zwaartebeperking van 10 ton en (in de nabije toekomst) een breedtebeperking van 2,2m. Dat maakt het aspect verkeer een belangrijke factor. Over de gevraagde planontwikkeling is de afdeling verkeer positief. De hoeveelheid verkeersbewegingen neemt hierdoor namelijk niet significant toe. En – gróte winst – het vrachtverkeer verdwijnt. Want daar is deze weg feitelijk zeer ongeschikt voor. Er is geopperd dat vanuit het oogpunt van verkeersbewegingen het realiseren van enkele woningen in de plaats van de opstallen veel positiever is. Dit is in werkelijkheid niet zo, zie het overzicht in de bijlage. Er is daarom in overleg met de gemeente gekozen voor de bestemming bedrijf, met functieaanduiding *specifieke vorm van bedrijf – opslag en hobbymatige werkzaamheden*. Het is namelijk niet de bedoeling dat zich er een bedrijf kan vestigen met een sterk verkeersaantrekkende werking. Door de gekozen

omschrijving kunnen de opstallen verhuurd worden voor opslag en hobbymatige werkzaamheden door particulieren en hieraan gelijk te stellen zzp'ers. De initiatiefnemer heeft aangegeven tot op heden ook altijd het aantal verkeersbewegingen mee te wegen bij de keuze van huurders. Dat blijft hij in de toekomst doen.

#### Conclusie

Vanuit het aspect verkeer bestaan geen belemmeringen tegen de planontwikkeling.

#### 4.3 Ontplobbare oorlogsresten

Circa 10 tot 15% van de munitie uit de Tweede Wereldoorlog is als blindganger in de bodem achtergebleven. Als er gewerkt wordt in de bodem kan dit gevaar opleveren. Uit eerder uitgevoerd grootschalig vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is op ontplofbare oorlogsresten. Verder onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is niet noodzakelijk.

Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, kan niet met zekerheid gesteld worden dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

#### 4.4 Provinciale belangen

De provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid een aantal provinciale milieubelangen:

##### Bescherming van stiltegebieden

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.

##### Windenergie stimuleren

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.

##### Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.

##### Beschermen van grote groepen mensen

De voorgenomen ontwikkeling ligt in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron. Het groepsrisico is verantwoord, er is geen strijd met dit provinciale belang.

#### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is wel in strijd met deze vier provinciale milieubelangen.

#### 4.3 Water

Er vinden geen wijzigingen plaats aan opstallen of erf. Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen belemmeringen tegen de gevraagde planontwikkeling.

#### 4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Er vinden geen wijzigingen plaats aan opstallen of erf. Vanuit archeologische en cultuurhistorische overwegingen bestaan er geen belemmeringen tegen de gevraagde planontwikkeling.

#### 4.5 Flora en fauna

Er vinden geen wijzigingen plaats aan opstallen of erf. Vanuit de regelgeving rondom de bescherming van flora en fauna bestaan er geen belemmeringen tegen de gevraagde planontwikkeling.



## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid en participatie

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze situatie is alleen sprake van een functiewijziging naar bedrijfsdoeleinden. Er is geen sprake van een planontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst, waarin een bijdrage in de ambtelijke kosten is opgenomen en afwenteling van planschade is geregeld. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze planontwikkeling wordt meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk. Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan hiertegen een zienswijze indienen. Vervolgens zal het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van tervisielegging kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 5.3 Participatie

De gemeente heeft private participatie verplicht gesteld voor deze ontwikkeling. Een bepaalde wijze van participatie voorschrijven kan niet, wel kan de gemeente ter inspiratie een leidraad hiervoor meegeven. Deze leidraad is nog in ontwikkeling. De gemeente heeft in dit geval aangegeven dat alle perceeleigenaren tussen nr. 106a en de J.C. Hoogendoornlaan benaderd moesten worden en dat het verslag hiervan met hen gedeeld moest worden waarna de buurtgenoten nog circa twee weken de tijd kreeg om te reageren.

Onderstaande participatieverslag is op 13 juni 2022 gedeeld met de benaderde buurtgenoten. Er is gevraagd eventuele op- of aanmerkingen vóór 1 juli 2022 door te geven. Er is geen reactie binnengekomen.

*Tussen 14 april en 16 mei 2022 zijn alle perceeleigenaren tussen nr. 106a en de J.C. Hoogendoornlaan mondeling benaderd door dhr. Vink om uitleg te geven over de bestemmingsplanwijziging van zijn perceel. Er is toegelicht dat het zware verkeer verdwijnt omdat de pluimveehouderij stopt. Hiervoor in de plaats wordt de ruimte verhuurd aan zzp-ers en hobbymatige opslag, zodat er wel meer busjes en personenauto's worden aangetrokken. Desgevraagd is uitgelegd dat wanneer er woningen van gemaakt zouden worden, dit nog meer verkeersbewegingen tot gevolg zou hebben. Niemand heeft bezwaren geuit, velen hebben hem letterlijk 'veel succes' gewenst. Er is dus geen inbreng om rekening mee te houden bij het plan.*

## **Bijlage verkeersbewegingen**

## huidig, conform bestemmingsplan

actie	aantal	type voertuig
<b>Kuikenmesterij per 6 weken</b>		
aanvoer stro	2	10 ton vrachtwagen
eendagskuikens	2	10 ton vrachtwagen
voer in silo	28	25 ton vrachtwagen
tarwe	6	20 ton vrachtwagen
afvoer kippen	16	45 ton vrachtwagen met aanhanger
shovel uitladen kippen	4	20 ton shovel
afvoer mest	8	40 ton vrachtwagen met aanhanger
shovel uitrijden mest	2	20 ton shovel
instrooien strooisel	2	20 ton vrachtwagen
aanvoer briketten (verwarming)	4	15 ton vrachtwagen
kadaver ophalen	8	5 ton vrachtwagen
personeel kuikens laden	12	personenbusje
bedrijfsreiniging/desinfectie	8	bestelbus
dierenarts	16	personenauto
privé ivm weegcontrole op weegbrug	16	personenauto
vertegenwoordiger/onderhoud	16	personenauto
ongediertebestrijder	4	personenauto
controle IKB/RVV	4	personenauto
kuikenmesterij per week:	26,3	
<i>waarvan groot verkeer</i>	14	
<i>waarvan klein verkeer</i>	13	
<b>schuur 4 meubelmakerij per week</b>		
aan-/afvoer vrachtwagen	6	40 ton vrachtwagen
aan-/afvoer aanhanger	20	bestelbus met aanhanger
4 arbeiders	40	personenauto
<b>logies nr 104</b>		
2 appartementen, beide 1x per dag	28	
aantal verkeersbewegingen (heen en terug)		
totaal per week:	120,3	
<b>groot verkeer per week:</b>	<b>20</b>	
<b>klein verkeer per week:</b>	<b>101</b>	

## huidig, conform praktijk

actie	aantal	type voertuig
<b>schuur 4 per week</b>		
3 ruimtes privé stalling	0	
1 ruimte klein houtbewerkingsbedrijf		
arbeider komen en gaan	10	auto/busje
overig	4	personenauto
<b>schuur 5 per week</b>		
10x opslag particulieren en zzp'ers		
helft 1x per week	10	auto/busje
helft 2x per week	20	auto/busje
<b>schuur 6 per week</b>		
5x opslag zzp'ers (allen 1x per dag)	50	bestelbus
<b>Kuikenmesterij per week</b>		
groot verkeer per week	14	vrachtwagen
klein verkeer per week	13	auto/busje
<b>logies nr 104</b>		
2 appartementen, beide 1x per dag	28	
aantal verkeersbewegingen (heen en terug)		
totaal per week:	149	
<b>groot verkeer per week:</b>	<b>14</b>	
<b>klein verkeer per week:</b>	<b>135</b>	

## gewenst

actie	aantal	type voertuig
<b>schuur 4 per week</b>		
3 ruimtes privé stalling	0	
1 ruimte klein houtbewerkingsbedrijf		
arbeider komen en gaan	10	bestelbus
overig	4	personenauto
<b>schuur 5 per week</b>		
10x opslag particulieren en zzp'ers		
helft 1x per week	10	auto/busje
helft 2x per week	20	auto/busje
<b>schuur 6 per week</b>		
5x opslag zzp'ers (allen 1x per dag)	50	bestelbus
<b>schuur 7 per week</b>		
5x opslag particulieren en zzp'ers		
helft 1x per week	5	auto/busje
helft 2x per week	10	auto/busje
<b>logies nr 104</b>		
2 appartementen, beide 1x per dag	28	
aantal verkeersbewegingen (heen en terug)		
totaal per week:	137,0	
<b>groot verkeer per week:</b>	<b>0</b>	
<b>klein verkeer per week:</b>	<b>137</b>	

## woningen

actie	aantal
<b>2x 650m3</b>	
5 auto's, 1x per dag	70
<b>2x 750m3 2-onder-1-kap</b>	
8 auto's, 1x per dag	112
<b>nr 104 woning</b>	
2 auto's, beide 1x per dag	28
(heen en terug) totaal per week:	210,0
<b>groot verkeer per week:</b>	<b>0</b>
<b>klein verkeer per week:</b>	<b>210</b>



Ruimtelijke onderbouwing

Plattelandswoningen



**Van den Berg**  
ruimtelijke ordening

**Van den Berg**  
Ruimtelijke Ordening

't Rond 9  
4285 DE Woudrichem

TEL 0183 - 23 03 90  
EMAIL [info@vdberg-ro.nl](mailto:info@vdberg-ro.nl)  
WEB [www.vdberg-ro.nl](http://www.vdberg-ro.nl)

KVK 51692422  
IBAN NL11RAB00145571831  
BTW NL850130116B01

## **Gemeente Bodegraven-Reeuwijk**

Ruimtelijke onderbouwing

**Diverse plattelandswoningen Reeuwijk**

December 2021

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In het sierteeltgebied van de Greenport Boskoop bevindt zich een aantal bedrijfswoningen bij sierteeltbedrijven. Als gevolg van schaalvergroting en als gevolg van verbeterde technieken en methoden om toezicht te houden op bedrijfslocaties, vermindert de behoefte aan en noodzaak voor bedrijfswoningen bij sierteeltbedrijven. Gevolg daarvan is dat diverse bedrijfswoningen worden bewoond door personen die niet verbonden zijn aan het ter plaatse gevestigde sierteeltbedrijf. Formeel gezien is een dergelijk gebruik in strijd met de geldende bestemmingsplannen, omdat het bestemmingsplan bepaalt dat bedrijfswoning alleen maar bewoond mogen worden door personen die een functionele relatie hebben met het ter plaatse aanwezige sierteeltbedrijf.

Eventuele handhaving zou met zich mee brengen dat de derde, die de bedrijfswoning bewoont, deze woning zal moeten verlaten. In de praktijk blijkt echter dat deze strijdige bewoning veelal wordt gedoogd. Deze functiemenging kan leiden tot fricties tussen de verschillende gebruikers. Ook ontstaan in die gevallen vaak problemen met de financiering. Er wordt in de regel geen financiering verstrekt voor agrarische bedrijfswoningen die door derden worden bewoond in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast bestaat onduidelijkheid over de waardebepaling van een dergelijke woning.

Bovenstaand probleem kan worden opgelost door betreffende woningen de status te laten krijgen van “plattelandswoning” op basis van de Wet plattelandswoningen. Deze wet regelt kort samengevat dat:

- de bestemming van gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan bepalend is voor de mate van milieubescherming en niet langer het feitelijke gebruik;
- plattelandswoningen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee bewoning door derden, die geen binding hebben met het ter plaatse opererende agrarische bedrijf, planologisch wordt toegestaan.

Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk hebben besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan het geven van de planologische status van plattelandswoning aan bedrijfswoningen. Voorwaarde is dat deze functieverandering wordt voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

In afwijking van het voorgaande bestaat de wens om de woning op Elzenbroek 1 een reguliere bewoning toe te staan, en geen bewoning in de vorm van een plattelandswoning. In deze onderbouwing wordt hier nader op ingegaan.

## 1.2 Locaties

### ***Plattelandswoning***

De wens bestaat om de bedrijfswoning op 4 locaties de status van plattelandswoning te geven. In alle gevallen is de reden van deze wens is om de mogelijkheid te hebben om de kwekerij en de woning los van elkaar te kunnen verkopen. In paragraaf 4.4 zijn afbeeldingen opgenomen waarop de ligging van de verschillende locaties is weergegeven.

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

De betreffende locaties liggen in het bestemmingsplan “Sierteeltgebied Randenburg”. Dit bestemmingsplan is op 4 juli 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In onderstaand overzicht is per locatie weergegeven in welke bestemming deze locaties zijn gelegen.

Locatie	Bestemmingsplan	Bestemming
Berkenbroek 11	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt
Berkenbroek 20	Elzenbroek tussen 1 - 3 en 6, Reeuwijk	Agrarisch - Sierteelt
Berkenbroek 22	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt
Randenburgseweg 26a	Sierteeltgebied Randenburg	Agrarisch - Sierteelt

Alle betreffende woningen zijn in het van toepassing zijnde bestemmingsplan bestemd als bedrijfswoning. De begripsbepalingen van het bestemmingsplan definieert een bedrijfswoning als een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein. Gelet op deze begripsbepaling is het niet toegestaan om een bedrijfswoning te bewonen door personen die geen binding hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf.

### 1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste hoofdstuk, gaat hoofdstuk 2 nader in op de Wet plattelandswoningen. Hoofdstuk 3 verantwoordt de beleidsmatige aspecten. Het vierde hoofdstuk analyseert het woon- en leefklimaat ter plaatse van de betreffende woningen. Vervolgens beschouwt hoofdstuk 5 de overige randvoorwaarden van de verandering van de planologische status van de woningen. Ten slotte gaat het laatste hoofdstuk in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 2. Wet plattelandswoningen

### 2.1 Inleiding

Op 1 januari 2013 is in werking getreden de wet tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen), kort gezegd: de ‘Wet plattelandswoningen’ (Zie Staatsbladen 493 en 571). Met de Wet plattelandswoning wordt het voor niet-agrariërs mogelijk om in een voormalige agrarische bedrijfswoning te wonen, zonder dat dat gevolgen heeft voor de milieueisen die aan het bijbehorende agrarische bedrijf worden gesteld.

### 2.2 Tweeledige oplossing

De Wet plattelandswoningen bevat een tweeledige oplossing voor de problematiek van de plattelandswoningen. Het planologisch regime, en niet langer het feitelijk gebruik, wordt bepalend voor de milieubescherming. Daarnaast worden plattelandswoningen, zijnde (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond, niet beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Om te voorkomen dat door het bewonen door een burger van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning de bedrijfsvoering van het bijbehorend bedrijf wordt belemmerd, is de relevante wet- en regelgeving zodanig aangepast dat het planologisch regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Dit betekent onder andere dat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangepast. Deze aanpassing betekent dat bij de toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een inrichting (voorheen milieuvergunning) een koppeling gelegd wordt tussen ruimtelijke ordening en milieu. Deze koppeling houdt in dat bij het beschermen van woningen en andere functies in de omgeving van de inrichting niet langer moet worden uitgegaan van het feitelijk gebruik, maar van de planologische status van de grond of het opstallen.

Naast de hierboven beschreven wijziging van de relevante wet- en regelgeving is het mogelijk om in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning de plattelandswoning aan te duiden als “agrarische bedrijfswoning” of als “voormalige agrarische bedrijfswoning”. Uit de bestemmingsplanvoorschriften of de omgevingsvergunning moet dan duidelijk worden dat de woning (tevens) bewoond mag worden door iemand die geen functionele binding met het nabijgelegen agrarische bedrijf heeft. Deze constructie waarin de agrarische bestemming wordt gehandhaafd, heeft als bijkomend voordeel dat de relatie met het nabijgelegen agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen als agrarische bedrijfswoning behoorde, ook voor de toekomst blijvend wordt verankerd. Dat is noodzakelijk want alleen ten opzichte van dát bedrijf geldt dat de woning geen bescherming zal genieten tegen nadelige milieueffecten van de bedrijfsvoering.

### 2.3 Mate van bescherming plattelandswoning

In de hiervoor beschreven constructie wordt het planologisch toegestaan om de agrarische bedrijfswoning (tevens) door niet functioneel met het bedrijf verbonden derden te laten bewonen. Het is volgens de wet desalniettemin niet de bedoeling dat dit ertoe zou leiden dat de woning op grond van die planologische regeling toch als burgerwoning wordt aangemerkt én beschermd. Daarom wordt in de wet expliciet geregeld dat de (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden bewoond mag worden, voor wat betreft de vergunningverlening aan dat bijbehorende agrarische



bedrijf beschouwd wordt en blijft worden als onderdeel van die inrichting. Beoogd is immers een verruiming van de bewoningsmogelijkheden te kunnen realiseren zonder dat dit automatisch leidt tot beperkingen voor de bedrijfsvoering van het bijbehorende agrarische bedrijf, dus zonder een wijziging van het milieubeschermingsregime van de woning. Aan deze woning komt dus niet het (hogere) beschermingsniveau van een normale burgerwoning toe.

De reikwijdte van het wet is beperkt tot het agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde. Andere “derde” bedrijven ondervinden veel minder problemen in de bedrijfsvoering van plattelandswoningen dan dat bijbehorende agrarische bedrijf. Dat komt omdat het niveau van milieubeschermtng ten aanzien van deze “derde” bedrijven niet wijzigt bij gebruik van de betrokken woning als plattelandswoning, aldus de Memorie van Toelichting behorende bij de Wet plattelandswoningen.

## **2.4 Woon- en leefklimaat**

Bij de ruimtelijke besluitvorming over het al dan niet toestaan van een plattelandswoning moet volgens de nieuwe wet onderbouwd worden dat ter plaatse van de betreffende woning nu en in de toekomst, een goed woon- en leefklimaat geboden kan worden.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak heeft in haar uitspraak van 15 april 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1159) aangegeven dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet plattelandswoningen volgt dat met de figuur van de plattelandswoning is beoogd om niet het feitelijk gebruik van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning, maar de planologische status bepalend te laten zijn voor bescherming tegen milieuhinder. Indien een voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als plattelandswoning maakt deze in planologisch opzicht nog steeds deel uit van de inrichting en wordt deze niet beschermd tegen de milieuemissie van deze inrichting. De inrichting wordt op deze manier niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd door het gebruik van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning als burgerwoning.

Dit betekent echter niet zonder meer dat ter plaatse van die woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. In de uitspraak van 4 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:236) heeft de Afdeling namelijk overwogen dat bij de toekenning van de status van plattelandswoning ook ter plaatse van een plattelandswoning de luchtkwaliteit (fijn stof) moeten worden beoordeeld en dat de aanwezigheid van de plattelandswoning de bedrijfsactiviteiten van het oorspronkelijke bedrijf dus zou kunnen beperken.

## **2.5 Conclusies**

Uit de Wet Plattelandswoningen vloeit voort dat het mogelijk is om een (voormalige) bedrijfswoning te laten bewonen door een persoon of huishouden dat geen binding heeft met het bedrijf waartoe de woning oorspronkelijk behoorde. Om dit planologisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat van het ter plaatse geldende bestemming wordt afgeweken of dat daarvoor het bestemmingsplan wordt herzien.

Belangrijke constatering daarbij is dat omliggende bedrijven door een afwijking of aanpassing van de bestemming voor de betreffende woning niet worden belemmerd. Het milieubeschermingsregime voor de betreffende woning blijft namelijk gelijk aan die van een bedrijfswoning. Derhalve behoeft niet nader te worden onderbouwd wat de consequenties zijn van het toestaan van een (voormalige) bedrijfswoning door derden. Wel dient in een ruimtelijke onderbouwing aandacht geschonken te worden aan het woon- en leefklimaat in de woning aanvaardbaar is en blijft.

## 3. Beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### ***Nationale Omgevingsvisie (NOVI)***

In het kader van de Omgevingswet is in 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Dit document geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies, uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich in het bijzonder op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en waar keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Gezien de schaal en aard van onderhavige ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voorliggend plan niet in strijd is met de Nationale Omgevingsvisie

#### ***Ladder voor duurzame verstedelijking***

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voorliggende casus heeft betrekking op de functieverandering van bestaande woningen. Een dergelijke ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### **Omgevingsvisie Zuid-Holland**

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 augustus 2020 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de

Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

### **Omgevingsverordening Zuid-Holland**

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. De volgende bepalingen zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

Op grond van artikel 6.9, lid 1 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

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 binnen de bestaande gebiedsidentiteit 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 ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

In voorliggende situatie gaat het om het aanpassen van de toegestane functie van reeds bestaande woningen. Waar in de bestaande situatie de betreffende woningen mogen worden bewoond door mensen die een relatie hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf, mogen deze woning in de nieuwe situatie ook bewoond worden door mensen die geen relatie hebben met dit bedrijf. Een dergelijke ontwikkeling heeft geen effect op de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast voorkomt de status van de plattelandswoning dat de woning leeg komt te staan en verpaupert, hetgeen zou leiden tot verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.

#### *Boom- en sierteeltgebied*

Alle alle betrokken locaties volgens de Omgevingsverordening in het boom- en sierteeltgebied. Op grond van de verordening zijn in een dergelijk gebied alleen bedrijven toegestaan die zich bezighouden met boom- en sierteelt en de daarbij behorende voorzieningen. Wijziging naar een andere functie is toegestaan, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied.

Wanneer een woning (mede) wordt bestemd als plattelandswoning, leidt dat niet tot beperkingen voor het oorspronkelijk bijbehorend bedrijf. Derhalve wordt geconcludeerd dat het toekennen van de status van plattelandswoning aan bestaande bedrijfswoningen niet leidt tot aantasting van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied. Tevens geeft het bestemmen tot plattelandswoning van de woningen geen beperkingen voor herstructurering en schaalvergroting van de sierteelt in het gebied. Het vergunnen van de woningen als plattelandswoning leidt niet tot verkleining van het areaal in het gebied van kweekgronden. Tevens hebben de plattelandswoningen geen consequenties voor de bruikbaarheid van de kweekgronden, aangezien de kavelstructuur en de bereikbaarheid van de gronden niet wordt veranderd.

#### *Conclusie*

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het toekennen van de status van plattelandswoning niet in strijd is met provinciaal beleid

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***Structuurvisies Bodegraven en Reeuwijk***

In 2010 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Bodegraven de Structuurvisie Bodegraven 2010-2020, Vitaliteit op een knooppunt vastgesteld. De raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft in 2012 de Structuurvisie Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020 vastgesteld.

De belangrijkste boodschap uit deze visies is, dat de gemeente door haar centrale ligging in het Groene Hart over enkele bijzondere kwaliteiten beschikt die vergeleken met andere delen van Nederland vrij uniek of zeldzaam zijn. Daarbij moet vooral worden gedacht aan kenmerken en kwaliteiten die aan het agrarische cultuurlandschap zijn verbonden zoals:

- de karakteristieke, vaak opstreckende kavelstructuren van het veenweidelandschap
- het open karakter van het polderlandschap met zijn bijzondere fraaie vergezichten en
- het eeuwenoude gebruik door de melkveehouderij.

Samen bepalen zij niet alleen het landschapsbeeld in Bodegraven-Reeuwijk, maar zijn zij tevens van belang voor de cultuurhistorie, de regionale natuurwaarden en de economische structuur van de gemeente. Binnen dit kader hebben de voormalige gemeenteraden van Bodegraven en Reeuwijk voor het buitengebied de volgende doelstellingen geformuleerd:

- behoud van de landbouw in de oude bebouwingslinten rond Reeuwijk Dorp;
- behoud van de kenmerkende openheid van het landelijke gebied, het cultuurhistorisch waardevolle slagenlandschap en de identiteit van de oude bebouwingslinten;
- versterking van de grondgebonden veehouderij als belangrijkste grondgebruiker, waar opportuun in combinatie met natuurontwikkeling en recreatie;
- stimulering van agrarisch natuurbeheer;
- ondersteuning van initiatieven op het vlak van verblijfsrecreatie en extensief watertoerisme.

Het aantal landbouwbedrijven neemt af. Hierdoor is in het buitengebied regelmatig sprake van vrijkomende agrarische bebouwing of omschakeling naar niet agrarische bedrijfsactiviteiten. De structuurvisies dragen nadrukkelijk uit dat zo veel als mogelijk moet worden voorkomen dat als gevolg van leegstand van gebouwen het buitengebied verpaupert. De toekenning van de status van plattelandswoning aan vrijkomende c.q. leegstaande bedrijfswoning draagt bij aan deze doelstelling.

### ***Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Regio Boskoop***

In 2010 en 2011 hebben de gemeenteraden van de gemeenten Boskoop, Rijnwoude, Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Regio Boskoop vastgesteld. De Greenport Regio Boskoop - het netwerk van bedrijven in de boomsiereteelt - heeft een echte centrumpositie in Nederland. Om die positie te kunnen vasthouden en uitbouwen, moet volgens de betrokken gemeentebesturen gekozen worden voor ontwikkeling van de Greenport regio Boskoop. Versterking van de Greenport dient een publiek belang, gezien de sterke economische betekenis van de sectoren en een duurzame ontwikkeling in het Groene Hart.

In deze visie is de keuze gemaakt om in de Greenport bundeling, concentratie en herstructurering van siereteeltbedrijven te laten plaatsvinden. Binnen het siereteeltconcentratiegebied wordt schaalvergroting van bedrijven nagestreefd. Consequentie van deze schaalvergroting is dat bestaande bedrijfswoning hun oorspronkelijke functie verliezen. Daarom ligt het in de rede dat voor de vrijkomende bedrijfswoningen een passende alternatieve bestemming wordt gevonden.

## 4. Woon- en leefklimaat

### 4.1 Inleiding

Uit de Wet plattelandswoningen vloeit voort dat bij het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning aandacht geschonken moet worden aan het huidige en toekomstige woon- en leefklimaat. Daarbij speelt de hinder van zowel het oorspronkelijke sierteeltbedrijf waarbij de betreffende woning behoort als de hinder van omliggende bedrijven een rol.

De locaties van de betrokken woningen liggen in het sierteeltgebied. De locaties zijn daarom omgeven door sierteeltbedrijf. Ten aanzien van hinder zijn er bij sierteeltbedrijven 2 aspecten relevant, te weten geluid en de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Op deze aspecten wordt in het onderstaande nader ingegaan. Vervolgens wordt in de vierde paragraaf van dit hoofdstuk wordt per locatie beoordeeld of en onder welke voorwaarden ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

### 4.2 Geluid

De bedrijfsvoering van sierteeltbedrijven leidt in zijn algemeen niet tot veel geluid. Veelal zijn de transportbewegingen van en naar een bedrijfslocatie de grootste geluidsbron, alsmede de vervoersbewegingen op de bedrijfslocatie zelf. Volgens de Omgevingsdienst Midden-Holland valt geluidhinder voor de bewoners van de betreffende woning te verwachten als de ontsluiting van een bedrijf op minder dan 10 meter van de nieuwe plattelandswoning is gelegen.

Vervoersbewegingen hebben nauwelijks effect op het gemiddelde geluidsniveau per etmaal. Verkeers- en transportbewegingen op een afstand van minder dan 10 meter van de woning kunnen wel leiden hoge piekniveaus op de gevels van de betrokken plattelandswoningen. Het is in deze situaties niet uit te sluiten dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Daarnaast is het gebruik van de tot bedrijfswoning bestemde woning feitelijk het enig mogelijk alternatieve gebruik op het moment dat de betreffende woning zijn oorspronkelijke functie verliest. In het kader van de belangenafweging wordt de beschreven hogere geluidsbelasting geaccepteerd.

### 4.3 Gewasbeschermingsmiddelen

Het aspect gewasbeschermingsmiddelen vraagt bij het toestaan van plattelandswoningen om bijzondere aandacht. Emissie van bestrijdingsmiddelen zoals toegepast in de tuinbouw kan milieuproblemen veroorzaken (diffuse verspreiding via lucht, bodem en water). Ook speelt de aanwezigheid van gevoelige functies een rol.

Tot op heden is er geen wet- en regelgeving omtrent het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in relatie tot omliggende gevoelige bestemmingen. Deze landelijke discussie wordt primair gevoerd in relatie tot fruitteeltopstanden, waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen veel groter is. De minister heeft de Gezondheidsraad voor dit dossier om een advies gevraagd. De Gezondheidsraad (GR) heeft op 29 januari 2014 advies uitgebracht over de vraag of omwonenden van landbouwpercelen gezondheidsrisico's lopen door toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. De Gezondheidsraad heeft aanleiding gezien voor een nader blootstellingsonderzoek onder omwonenden en voor aanpassing van de toelatingsprocedure voor gewasbeschermingsmiddelen. Dit nadere onderzoek is tot op heden nog niet afgerond.

In het Activiteitenbesluit staan eisen waaraan voldaan moet worden bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het gebruik van deze middelen op een perceel langs een watergang is aan regels gebonden. Deze regels bieden ook bescherming aan een woning naast een sierteeltbestemming met een watergang ertussen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de sierteelt is echter niet te vergelijken met akkerbouw en fruitteelt c.q. boomgaard. Dit omdat gewassen van sierteelt zeer weinig gewasbeschermingsmiddelen gebruiken in vergelijking tot fruitteelt.

De Afdeling bestuursrecht van de Raad van State acht een afstand van 50 meter als vuistregel aanvaardbaar tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector, de boomteelt en de glastuinbouw in het algemeen. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

De Omgevingsdienst Midden-Holland adviseert om per locatie de gevolgen van gewasbeschermingsmiddelen te beoordelen, waarvoor onder andere de volgende criteria worden aangereikt:

- Afstand tuin-open teelt meer dan 50 meter: geen motivering vereist;
- Afstand tuin-open teelt 35-50 meter: motiveren dat geen effect want er worden in het gebied driftarme spuitdoppen gebruikt;
- Is het gewas bewerkbaar vanaf een hoogte van maximaal 50cm (en is dat vastgelegd in het bestemmingsplan): afstand van 0 meter voldoende;
- Is er een haag tussen de tuin en de open teelt: afstand van 0 meter voldoende
- Is geen van bovenstaande van toepassing: doe nader onderzoek, of zorg dat er een haag wordt geplaatst.

Indien een haag als windvang wordt toegepast om aan de 0 meter te voldoen, moet deze aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De haag moet 1 meter hoger zijn dan de bewerkingshoogte en groenblijvend;
- Gewaarborgd moet worden opgenomen dat de haag moet worden geplaatst voordat de bewoning door derden plaatsvindt, en dat de haag in stand moet worden gehouden.

#### **4.4 Beoordeling per locatie**

In deze paragraaf zijn de aspecten geluid en toepassing van gewasbeschermingsmiddelen per locatie beschouwd

##### ***Berkenbroek 11***

###### *Geluid*

Ten westen van de woning op Berkenbroek 11 ligt de ontsluiting naar het sierteeltbedrijf. Deze ontsluiting ligt op een afstand van circa 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Zoals beschreven in paragraaf 4.2, wordt een dergelijke hogere geluidsbelasting in het kader van een belangenafweging geaccepteerd.



**Locatie Berkenbroek 11**

#### *Gewasbescherming*

De locaties voor de open teelten ten westen van de woning liggen op een afstand van 30-35 meter van de betreffende woning. Om te voorkomen dat als gevolg van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning wordt aangetast, zal aan de westzijde van de woning een groenblijvende haag worden geplant met een hoogte van ten minste 1 meter. Het aspect gewasbescherming is daarom voor deze plattelandswoning geen belemmering.

#### **Berkenbroek 20**

##### *Geluid*

Ten noorden van de woning op Berkenbroek 20 ligt de ontsluiting naar een sierteeltbedrijf. Deze ontsluiting ligt op een afstand van meer dan 30 meter van de woning. Gezien deze afstand is het redelijkerwijs de verwachting dat het geluid van de bedrijfsvoering van dit sierteeltbedrijf niet leidt tot een onevenredig aantasting van het woon- en leefklimaat van de woning op Berkenbroek 20.

Ten zuiden van de woning op Berkenbroek 20 ligt de ontsluiting naar een ander sierteeltbedrijf. Deze ontsluiting ligt op een afstand van circa 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Zoals beschreven in paragraaf 4.2, wordt een dergelijke hogere geluidsbelasting in het kader van een belangenafweging geaccepteerd.





**Locatie Berkenbroek 20**

#### *Gewasbescherming*

De open teelt van het oorspronkelijke bedrijf ligt op een afstand van circa 10 meter van de dichtstbijzijnde gevel van de betrokken woning. Tussen de woning en de teelt bevindt zich een haag met een hoogte van circa 1,80 meter. Daarom is er als gevolg van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen geen aantasting van het woon- en leefklimaat van de betreffende woning. Het aspect gewasbescherming is daarom voor deze plattelandswoning geen belemmering.

#### **Berkenbroek 22**

##### *Geluid*

Ten noorden van de woning op Berkenbroek 22 ligt de ontsluiting naar het achterliggende sierteeltbedrijf. Deze ontsluiting ligt op een afstand van minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Zoals beschreven in paragraaf 4.2, wordt een dergelijke hogere geluidsbelasting in het kader van een belangenafweging geaccepteerd.



**Locatie Berkenbroek 22**

#### *Gewasbescherming*

De open teelt van het noordelijk gelegen bedrijf ligt op een afstand van minder 10 meter van de dichtstbijzijnde gevel van de betrokken woning. Om te voorkomen dat als gevolg van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning wordt aangetast, zal aan de noordzijde van de woning een groenblijvende haag worden geplant met een hoogte van ten minste 1 meter. Het aspect gewasbescherming is daarom voor deze plattelandswoning geen belemmering.

#### **Randenburgseweg 26a**

#### *Geluid*

Ten noorden van de woning op Randenburgseweg 26a ligt de ontsluiting naar het achterliggende sierteeltbedrijf. Deze ontsluiting ligt op een afstand van minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Zoals beschreven in paragraaf 4.2, wordt een dergelijke hogere geluidsbelasting in het kader van een belangenafweging geaccepteerd.



**Locatie Randenburgseweg 26a**

**Gewasbescherming**

De open teelt ten westen van de woning ligt op een afstand van minder 10 meter van de dichtstbijzijnde gevel van de betrokken woning. Om te voorkomen dat als gevolg van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning wordt aangetast, zal aan de westzijde van de woning een groenblijvende haag worden geplant met een hoogte van ten minste 1 meter. Het aspect gewasbescherming is daarom voor deze plattelandswoning geen belemmering.

## 5. Overige randvoorwaarden

### 5.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit MER waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling heeft geen betrekking op ontwikkelingen die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer niet verplicht. Verder maakt de beoogde planologische toestemming geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming nodig is. Het bestemmingsplan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

Geconcludeerd wordt dat een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling niet nodig zijn.

### 5.2 Wet geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer de locatie van een nieuwe woning binnen een onderzoekzone op grond van de Wet geluidhinder is gelegen.

Het voornemen is om het mogelijk te maken dat de bestaande woningen bewoond kunnen worden, zonder dat er een relatie bestaat tussen de bewoners en het ter plaatse gevestigde bedrijf. Het aantal woningen neemt als gevolg van deze ontwikkeling niet toe. Tevens ligt het niet in de bedoeling om bouwkundige aanpassingen aan het pand te laten plaatsvinden.

Gezien het voorgaande is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

### 5.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)" aan de luchtverontreiniging.

Het gaat in dit geval om het veranderen van de planologische status van een reeds bestaande woning. Het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van deze verandering niet toe. De ontwikkeling draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State is gebleken dat, in tegenstelling tot andere milieuaspecten, voor luchtkwaliteit het oorspronkelijke bedrijf wel volledig meegenomen moet worden in de beoordeling. Concreet moet fijn stof worden gezien in relatie tot een goed woon- en leefklimaat.

De bedrijfsvoering van sierteeltbedrijven leidt – anders dan bijvoorbeeld veehouderijen - niet tot de productie van een wezenlijke hoeveelheid fijn stof. Derhalve zal het geven de status van plattelandswoning niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van de bedrijven waarbij de woningen oorspronkelijk behoren.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

#### **5.4 Externe veiligheid**

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens. In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te inventariseren of voor bestaande risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt aangehouden.

Volgens de Risicokaart Nederland bevinden de locaties zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Het gaat in deze situaties om reeds bestaande woningen. Een bestaande woning is vanuit het oogpunt van externe veiligheid reeds een kwetsbaar object. De bedoeling is om de planologische status van deze woningen te veranderen. Er is geen sprake van de realisering van bouw van een nieuwe woning. Nu in dit geval geen nieuw kwetsbaar object wordt toegevoegd, is het aspect externe veiligheid ook om die reden niet relevant voor de voorgestane afwijking van het bestemmingsplan.

#### **5.5 Bodem**

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

In de huidige situatie hebben de woningen reeds een woonfunctie. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling wordt het mogelijk om de huidige bedrijfsruimte te laten bewonen door personen die geen relatie hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Derhalve vindt geen functieverandering plaats.

Derhalve is in het kader van de thans voorgestane planologische functiewijziging geen bodemonderzoek vereist.

#### **5.6 Water**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. De geplande functiewijzigingen hebben daarom geen effect op de waterhuishouding.

### **5.7 Natuur**

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient bezien te worden wat het effect is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient bezien te worden of beschermde planten- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep. Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk en/of Natura 2000-gebieden.

De onderhavige ontwikkeling heeft slechts betrekking op de verandering van de planologische status van bestaande woningen. Het feitelijke gebruik van het perceel is en blijft wonen. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling worden beschermde planten en dieren daarom niet verstoord. Tevens heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op gebieden die volgens overige natuurwetgeving zijn beschermd of deel uitmaken van de Nationaal Natuurnetwerk en/of Natura 2000-gebieden.

### **5.8 Archeologie**

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn met de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007, de Monumentenwet en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van één en ander is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. Thans is deze verplichting opgenomen in de Erfgoedwet.

De geplande ruimtelijke ontwikkeling betreft enkel een functiewijziging van bestaande bebouwing. Om die reden is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

### **5.9 Cultuurhistorie**

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de verandering van de planologische status van de bestaande woningen, zonder uitvoering van werkzaamheden. Het plan heeft daarom geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden.

### **5.10 Verkeer en parkeren**

De verandering van de planologische status van de woningen heeft geen effect op de verkeersbelasting en verkeerdoorstroming in omgeving. Voor zover er al sprake is van een toename van de parkeerdruk, is op de verschillende terreinen voldoende ruimte om de parkeerbehoefte van de woningen op te vangen.

## 6. Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemers gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden die gemoeid zijn met de vergunningsprocedure, worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Verder zullen de initiatiefnemers met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Vooroverleg*

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat burgemeester en wethouders vooroverleg over het bestemmingsplan dienen te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Ruimtelijke onderbouwing

's Gravenbroekseweg 94-1



## Omgevingsvergunning

'S-GRAVENBROEKSEWEG 94-1,  
REEUWIJK

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

ONTWERP

DATUM:

10 juni 2022

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.Gravenbroekseweg94-OV40



**OPDRACHTNEMER**

IntROview B.V.  
Sterrenlaan 24  
2743 LS Waddinxveen  
telefoon 0182 630480  
info@introview.nl  
www.introview.nl

**OPDRACHTGEVER**

Jan de Jong Bouwmanagement & Ontwikkeling B.V.  
Postbus 75  
2810 AB Reeuwijk

**STATUS**

Concept:  
Voorontwerp:  
Ontwerp:  
Vastgesteld:

**DATUM**

16 december 2021  
  
10 juni 2022

**VERSIE**

1e versie  
  
2e versie



## Inhoudsopgave

<b>Ruimtelijke onderbouwing</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.2 Nieuwe situatie	11
2.3 Verkeer en parkeren	13
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid	15
3.2 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>21</b>
4.1 Milieu	21
4.2 Waterparagraaf	28
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.4 Flora en fauna	32
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	37
5.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37



## **Ruimtelijke onderbouwing**





## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op het perceel 's-Gravenbroekseweg 94-1 staat een verouderde woning. De woning verkeert in een bouwtechnisch matige staat. Een verbouwing vraagt om een forse ingreep om te kunnen voldoen aan hedendaags te stellen eisen. Hierbij moet niet alleen worden gedacht aan een bouwtechnische verbouwing, maar ook aan het aardgasvrij maken hiervan. Deze investeringen staan niet in verhouding tot het rendement gezien de huidige staat. In verband hiermede is initiatiefnemer voornemens de woning te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe duurzame woning terug te bouwen in het bebouwingslint tussen de woningen op nummer 92 en 94. Vanuit planologische overwegingen bestaan hiertegen geen overwegende bezwaren, omdat het bebouwingslint hierdoor wordt opgewaardeerd. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat een verplaatsing van het bouwvlak vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is, zodat de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk' (in een zogenaamd veegplan) het bouwvlak kan aanpassen om verplaatsing van de woning planologisch mogelijk te maken.

### 1.2 Ligging plangebied

De planlocatie ligt aan de 's-Gravenbroekseweg 94-1 in het plassegebied van de Reeuwijkse Plassen. Aan weerszijde van het plangebied staan vrijstaande woningen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de 's-Gravenbroekseweg met eveneens vrijstaande woningen. In zuidelijke richting ligt de plas 's-Gravenbroek. In onderstaande situatietekening (figuur 1) is het plangebied met omgeving aangeduid.



Figuur 1: Situatietekening plangebied en omgeving. Plangebied rood gestippeld omlijnd.

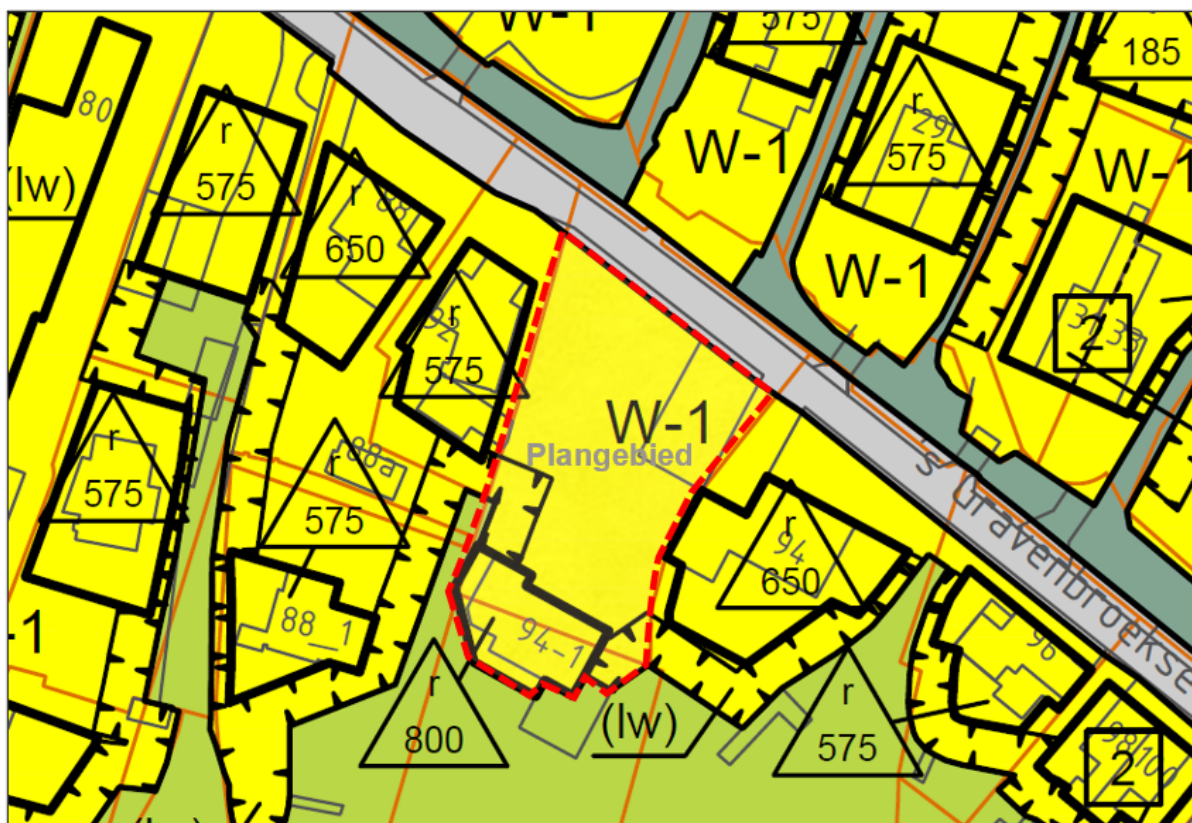
### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
"Plassengebied"	24 juni 2015	5 oktober 2016
"Eerste herziening Plassengebied"	29 maart 2017	n.v.t.
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	n.v.t.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Plassengebied' de bestemming 'Wonen-1' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Binnen het bouwvlak is een woning toegestaan van 800 m<sup>2</sup>. Een klein gedeelte aan de westzijde langs het water (strook van 5 m breed) heeft de functieaanduiding 'landschapswaarden'. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2. Binnen het bouwvlak is één woning toegestaan. Het vervangen van een woning buiten het bouwvlak is hiermee in strijd.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 oktober 2016 uitspraak gedaan tegen een aantal ingediende beroepschriften. Deze uitspraak heeft geen betrekking gehad op onderhavig plangebied. De hierop volgende eerste herziening van het bestemmingsplan is op 29 maart 2017 vastgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Plassengebied'. Plangebied rood gestippeld omlijnd.

#### Wijzigingsbevoegdheid verplaatsen bouwvlak

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verplaatsen van een bouwvlak met inachtneming van o.a. het volgende:

- a. het bouwvlak van de woning mag uitsluitend worden verplaatst naar gronden met de bestemming 'Wonen - 1' direct grenzend aan het bouwvlak;
- b. woningen mogen alleen worden verplaatst binnen hetzelfde perceel;
- c. het verplaatsen van het bouwvlak van de woning dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn en mag niet leiden tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, met dien verstande dat:
  1. de verplaatsing van een bouwvlak dat onder een andere hoek dan haaks op de weg staat, alleen

- kan plaatsvinden onder de voorwaarde dat het nieuwe bouwvlak onder dezelfde hoek wordt geprojecteerd; hiervan kan worden afgeweken indien de hoek van het bouwvlak niet gerelateerd is aan het verkavelingspatroon;
2. het bouwvlak richting de openbare weg mag verplaatst worden tot aan de (doortrekking van de) voorzijde van het naastgelegen bouwvlak; wanneer er aan weerszijden van het te verplaatsen bouwvlak een ander bouwvlak is gelegen, mag het te verplaatsen bouwvlak zover richting de openbare weg worden verplaatst als de (doortrekking van de) voorzijde van het naastgelegen bouwvlak dat het verst van de openbare weg is gelegen; wanneer de voorzijde van het naastgelegen bouwvlak in een andere hoek dan haaks op de openbare weg staat, mag het te verplaatsen bouwvlak zover richting de openbare weg worden verplaatst tot de gemiddelde afstand van het naastgelegen bouwvlak tot deze weg; in ieder geval dient een minimale bebouwingsvrije zone van 5 m aan de voorzijde van de woning te worden aangehouden;
  3. het bouwvlak mag zijdelings worden verplaatst tot een afstand van 2 m van de erfgrans en tot watergangen smaller dan 5 m; de afstand tot watergangen met een breedte van minimaal 5 m dient 5 m te bedragen;
  4. de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en naastgelegen bouwvlakken mag niet minder bedragen dan de afstand zoals per lint is beschreven in de notitie 'Verplaatsing bouwsteden in het plangebied' d.d. 19 december 2012;
  5. de afstand van het nieuwe bouwvlak tot het water van de achterliggende plas mag niet minder bedragen dan de afstand zoals per lint is beschreven in de notitie 'Verplaatsing bouwsteden in het plangebied' d.d. 19 december 2012;
- d. hoofdwooningen dienen te allen tijde georiënteerd te zijn op de straat;
  - e. de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
  - f. er dient voldaan te worden aan het gestelde in de Wet geluidhinder ingevolge de geluidsbelasting aan de gevel van de nieuwe woning ten gevolge van weg- en railverkeer;
  - g. de maatvoeringen zoals opgenomen in de bouwregels blijven onverminderd van kracht (in casu een woning met een maximum volume van 800 m<sup>3</sup>).

#### *Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheid*

De te verplaatsen woning aan de wegzijde voldoet niet aan voorwaarde a, omdat het bouwvlak van de woning niet direct grenst aan het bouwvlak. Aan de overig gestelde voorwaarden kan worden voldaan, zoals wordt aangetoond in deze ruimtelijke onderbouwing. Om hieraan medewerking te verlenen is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Gelet op de geringe ingreep is ervoor gekozen om deze planaanpassing mee te nemen in het veegplan 'Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk'.

## **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit ruimtelijk plan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, te weten milieu, archeologie, ecologie en de Waterparagraaf. toegelicht. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de uitvoerbaarheid.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De Reeuwijkse Plassen danken hun bestaan aan de winning van turf. Water vervult in Reeuwijk van oudsher een bepalende rol in het landschap. Het plassengebied is een toeristisch aantrekkelijk gebied voor recreanten, die vooral water, rust, ruimte en natuur zoeken. Het open water van de Reeuwijkse Plassen biedt de inwoners van Reeuwijk en omliggende gemeenten ruimte en gelegenheid voor ontspanning in de sfeer van varen, zwemmen, surfen, schaatsen en fietsen en wandelen langs de plassen. Ook langs andere waterlopen zijn wandel- en fietspaden aanwezig.

De 's-Gravenbroekseweg kan worden gekarakteriseerd als een dubbelzijdig bebouwingslint met voornamelijk vrijstaande woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven met hierachter de Plassen 's-Gravenbroek en Ravensberg. Halverwege ligt het buurtschap 'Sluipwijk'.

#### *Planspecifiek*

Op het perceel staat een verouderde woning aan de waterkant. Tussen de weg en de woning ligt een gazon met heesterbeplanting tussen de woningen op nummers 92 en 94. Voor de entree is er parkeergelegenheid voor het parkeren van auto's. In de (directe) omgeving staan voornamelijk vrijstaande woningen.

*De bestaande woning op nr. 94-1.*



*De voortuin met op de achtergrond de woning.*



*De voortuin.*



*Naast gelegen woning op nr. 92.*

### 2.2 Nieuwe situatie

De woning ligt nu verscholen achter het bebouwingslint. Na sloop wordt deze herbouwd tussen de vrijstaande woningen aan de 's-Gravenbroekseweg 92 en 94. De eerstelijns bebouwing wordt hierdoor opgewaardeerd. De woning krijgt conform de bestaande situatie een inhoud van maximaal 800 m<sup>3</sup> met een op het landelijk gebied afgestemde goothoogte van 3,5 m en een nokhoogte van maximaal 8 m. De nokrichting van het hoofdgebouw wordt haaks op de 's-Gravenbroekseweg geïntendeerd, zodat doorzichten naar het Plassengebied worden verbeterd.

De woning wordt overeenkomstig de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden verplaatst

binnen hetzelfde woonperceel. Deze verplaatsing van het bouwvlak is stedenbouwkundig aanvaardbaar, omdat dezelfde voorgevelrooilijn wordt aangehouden als de naastgelegen woningen. De ruimtelijke kwaliteit blijft hierdoor tenminste gelijk. Verder wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de verplaatsing van het bouwvlak wordt onder dezelfde hoek geprojecteerd;
- het bouwvlak wordt richting de openbare weg verplaatst tot aan de (doortrekking van de) voorzijde van de naastgelegen bouwvlakken, waarbij in ieder geval een minimale bebouwingsvrije zone van 5 m aan de voorzijde van de woning wordt aangehouden;
- het bouwvlak wordt zijdelings verplaatst tot een afstand van minimaal 2 m van de erfrens overeenkomstig het bepaalde in de notitie 'Verplaatsing bouwsteden in het plassegebied' d.d. 19 december 2012;
- de hoofdwooning wordt georiënteerd op de straat;
- de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden worden in de directe omgeving niet onevenredig aangetast, temeer daar de huidige, direct aan de Plas 's-Gravenbroek gelegen, woning wordt gesloopt;
- er wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder, zoals toegelicht in paragraaf 4.1.3;
- de maatvoeringen zoals opgenomen in de bouwregels blijven onverminderd van kracht.

In figuur 3 is de nieuwe situatietekening opgenomen.



Figuur 3: Situatietekening nieuwe toestand woning. Woning geel gearceerd.

### 2.2.1 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat op grond van de provinciale Omgevingsverordening een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Deze paragraaf voorziet hierin.

De relatie tussen het bebouwingslint en de Plassen is karakteristiek voor het gebied. In de omgeving van het plangebied is een grote verscheidenheid aan woningen aanwezig. Hierbij is een grote diversiteit in schaal en architectuur terug te vinden. Ook de positionering van de gebouwen varieert aanzienlijk.

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is het naar voren verplaatsen van het bouwvlak acceptabel, omdat de woning op de 's-Gravenbroekseweg wordt georiënteerd. De nokrichting van het hoofdgebouw

wordt haaks op de 's-Gravenbroekseweg geïntendeerd, zodat doorzichten worden verbeterd. De voorgevelrooilijn komt in lijn te liggen met de voorgevelrooilijnen van de aan weerszijde gelegen woningen aan de 's-Gravenbroekseweg 92 en 94. Hiermede wordt de natuurlijke ritmiek versterkt. De goot- en bouwhoogten sluiten aan op de bestaande woningen, te weten een maximum goothoogte van 3,5 m en een maximum bouwhoogte van 8 m.

De landschappelijke uitgangspunten zijn gericht op het versterken van een vloeiende overgang naar de aan weerszijde gelegen woningen enerzijds en de daarachter gelegen waterplas anderzijds. Het uitgangspunt is een heldere ruimtelijke opbouw met een architectuur die past binnen de totaalsfeer van het bebouwingslint. Het beeld dat nagestreefd wordt is een overwegend landelijk en dorpsbeeld.

## 2.3 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Op de 's-Gravenbroekseweg is de maximum snelheid 30 km/uur. De weg heeft een functie van erftoegangsweg tussen Reeuwijk-Brug en het Plassengebied. Deze buurtontsluitingsweg is tevens een recreatieve verbindingroute voor langzaam verkeer tussen Reeuwijk-Brug en Driebruggen.

Het plan voorziet in vervangende nieuwbouw. De woning wordt verplaatst naar de 's-Gravenbroekseweg. Het aantal verkeersbewegingen verandert niet.



's-Gravenbroekseweg.



Links parkeerplaats voor woning.

### Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen. Uitgangspunt is dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeerkencijfers zijn gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit thans CROW-publicatie 381.

De woning wordt vanaf een aangepaste uitrit ontsloten op de 's-Gravenbroekseweg. De kavel is van dusdanige omvang dat er meerdere voertuigen op eigen terrein kunnen worden geparkeerd. Qua parkeernorm wordt uitgegaan van 'koop, vrijstaand', 'niet stedelijk' in een bebouwingslint (CROW, publicatie 381). Hiervoor geldt een maximum parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning (inclusief 0,3 pp aandeel bezoekers). Deze parkeervraag wordt op eigen terrein opgelost door op het erf 3 parkeerplaatsen aan te leggen. Dit wordt geborgd in de Overige regels voor parkeren in het bestemmingsplan.





## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Overheid	Beoordelingsaspect	Afweging
<i>Rijksbeleid</i>		
'Nationale Omgevingsvisie' (2020) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (2011)	De Nationale Omgevingsvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door het Rijk te voeren ruimtelijk beleid.	Bij kleinere ontwikkelingen heeft het rijksbeleid een te hoog abstractieniveau voor een concrete toetsing.
<i>Beleidskader provincie Zuid-Holland</i>		
'Omgevingsvisie Zuid-Holland' (vastgesteld op 20 februari 2019) De geconsolideerde versie is op 7 augustus 2021 in werking getreden.	De provinciale Omgevingsvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid.	Het plan leidt niet tot aantasting van de provinciale belangen, omdat alleen sprake is van het toevoegen van één extra woning in een bebouwingslint.
'Omgevingsverordening Zuid-Holland' (vastgesteld op 20 februari 2019), De geconsolideerde versie is op 7 augustus 2021 in werking getreden.	<i>Artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.</i> De vervangende nieuwbouw van een woning in een bebouwingslint valt niet onder een stedelijke ontwikkeling al genoemd in artikel 6.10.  Op grond van artikel 6.9, lid 1 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een plan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wanneer wordt voldaan aan de richtpunten.	Op grond van jurisprudentie is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toetsing aan de Ladder is niet nodig.  Op de kwaliteitskaart (Laag van de stedelijke occupatie) is het plangebied niet specifiek aangeduid. Sprake is van inpassing, omdat er alleen op perceelsniveau vervanging van een woning plaatsvindt. Er is geen strijd met de provinciale belangen.

#### Conclusie

De rijksbelangen zijn niet in het geding. Het plan is voorts in overeenstemming met het provinciaal beleid, omdat het plangebied in een bebouwingslint ligt. De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Als richtpunt wordt aangehouden dat bij nieuwe ontwikkelingen de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend zijn. De richtpunten zijn niet in het geding. De ruimtelijke kwaliteit blijft tenminste gelijk. Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling niet strijdig is met de provinciale belangen.

## 3.2 Gemeentelijk beleid

### 3.2.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 december 2021 de Toekomstvisie 'Knooppunt in het Groene Hart' vastgesteld. De Toekomstvisie is opgesteld met het oog op de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treedt.

Deze Toekomstvisie is bedoeld als vertrekpunt waarmee gemeente, inwoners en organisaties samenwerken aan de toekomst. De toekomstvisie geeft aan hoe we de gemeente in de toekomst zien en hoe we omgaan met de verschillende vraagstukken en ontwikkelingen die er spelen.

De Toekomstvisie is formeel een 'omgevingsvisie'. Dat is een visie op de leefomgeving, die elke gemeente moet maken. Deze omgevingsvisie vormt de basis van al het ruimtelijke beleid én alle regels over de ruimtelijke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie wordt daarom verder uitgewerkt in het omgevingsplan. De gemeente heeft de volgende opgaven geformuleerd, waarop de toekomstvisie een passend antwoord geeft.

- Klimaatverandering, energie, grondstoffen en de landbouwtransitie
- Stijgend zorggebruik en ongelijke kansen
- Kwaliteit van de leefomgeving wordt steeds belangrijker
- Meer mensen en vraag naar ruimte
- Vraag om een betere samenwerking en andere rolverdeling
- digitalisering en individualisering, maar ook behoefte aan ontmoeting

De visie voor de gemeente is dat de gemeente in 2040 klimaatneutraal is waar inwoners van jong tot oud, fijn en gezond kunnen samenleven, werken en hun vrije tijd doorbrengen. In drie gebieden, de Bodegraafse Oude Rijnzone, het Reeuwijkse Plassengebied en het open landschap met de kleinere dorpen en buurtschappen, zijn langs de thema's gezonde dorpen, duurzaam landschap en sterke samenleving de ambities voor de toekomst geformuleerd. Bij nieuwe ontwikkelingen richt de gemeente de leefomgeving meteen slim en toekomstbestendig in: gezond, duurzaam én inclusief.

#### *Evenwicht in het plassengebied*

Het Reeuwijkse Plassengebied is een bijzonder gebied om te wonen en geliefd om te recreëren. Het gebied is de laatste jaren steeds drukker geworden. Het is echter ook een kwetsbaar gebied met grote natuurwaarden en smalle wegen. De gemeente wil de bijzondere waarden voor de toekomst behouden en versterken. Dat is ook belangrijk voor de klimaatopgave en voor de gezondheid. Daarom is een betere balans nodig tussen natuur, recreatie, leefbaarheid en verkeer. Daar werken verschillende partijen in het plassengebied samen aan.

#### *Gezonde dorpen: duurzaam, groen en goed wonen*

De gemeente wil de dorpen in het plassengebied groener en duurzamer maken: de openbare ruimte, de tuinen, de gebouwen en het buitengebied. Daar hebben veel inwoners van Reeuwijk-Brug en Sluipwijk aandacht voor gevraagd. Dat betekent wel dat parkeren of verharding soms minder ruimte kunnen krijgen. In en rondom het plassengebied is maar beperkt ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen of bedrijven. De gemeente gaat hier zorgvuldig om met de kansen die zich voordoen. Daarom wil zij het gebruik, de duurzaamheid én de uitstraling verbeteren.

#### *Toetsing planinitiatief*

De locatie ligt in een bebouwingslint van het plassengebied. Deze herontwikkeling levert kwaliteitswinst op, omdat de woning in de eerstelijns bebouwing wordt teruggebouwd tussen de al bestaande woningen op nummers 92 en 94. De ritmiek van het lint wordt hierdoor hersteld. De woning wordt duurzaam gebouwd zoals nader toegelicht in paragraaf 3.2.3. Dit plan levert een bijdrage aan duurzaam, groen en goed wonen in het bebouwingslint van de 's-Gravenbroekseweg.

### **Conclusie**

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten worden opgewaardeerd. De woning wordt duurzaam gebouwd. Gesteld kan worden dat de vervangende nieuwbouw in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

### 3.2.2 Welstandsbeleid

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 februari 2017 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Deze is op 15 augustus 2017 in werking getreden. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van welstand.

- *soepel welstandsniveau*  
De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.
- *Gewoon welstandsniveau*  
Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.
- *Bijzonder welstandsniveau*  
Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plassengebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.
- *Vrij*  
Gezien het karakter van volkstuinen en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandvrij.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bijzonder welstandsniveau in het Plassengebied. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het traditionele bebouwingsbeeld, waarbij voor de inpassing van bouwwerken het behoud of de versterking van de landschappelijke kwaliteit van belang is. Het definitieve bouwplan zal aan de welstandscommissie (de stichting Dorp, Stad en Land) om advies worden voorgelegd.

### Conclusie

Bij uitwerking van het bouwplan zal rekening wordt gehouden met de criteria uit de Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk 2017.

### 3.2.3 Duurzaamheid

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 19 april 2017 het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' vastgesteld; een nadere uitwerking van de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.

De uitdaging om klimaatneutraal te zijn is veelomvattend en moet zijn weerklank krijgen in de keuzes die de gemeente wil maken. De routekaart en het actieplan worden daarom gekenmerkt door de brede, samenhangende aanpak. Daarbij is er oog voor de vele facetten die duurzaamheid raakt. In de routekaart is een tiental thema's opgenomen die in samenhang met elkaar een evenwichtige keuze vinden. De thema's zijn duurzame energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.

De gemeente heeft in kaart gebracht welke prioriteiten en acties er zijn per thema, die het aannemelijk maken dat zij de komende periode de juiste route volgt om in 2035 klimaatneutraal te zijn. De gemeente focust zich de komende jaren op deze punten, maar sluit niet uit dat additionele onderwerpen ook aandacht vergen. Het is daarbij van belang dat er een balans is tussen effectiviteit en sociaal draagvlak. Bij het kiezen voor de maatregelen is daarom gelet op maatschappelijke, financiële en duurzame overwegingen. Allereerst gaat het er om dat er sociaal draagvlak is en een maatregel een maatschappelijk draagwijdte heeft. Er is daarom gekeken naar de lokale gemeenschap en de mogelijke kansen en belemmeringen. Er is voor deze brede, maar ook lokale aanpak gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de beweging in de samenleving. Op deze manier is er aandacht voor lokale initiatieven en oog voor wat er regionaal gebeurt. Daarnaast moet er steeds een balans zijn tussen de bijdrage aan duurzaamheid, de financiële haalbaarheid en kosteneffectiviteit en het beste moment om een actie te ondernemen.

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt in haar invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De uitwerking van de overwegingen over de acties zijn opgenomen in het actieplan.

### Klimaatadaptatie

Voor klimaatadaptatie zijn binnen de gemeenten de minimale eisen van het convenant klimaat adaptief bouwen van toepassing. Het college heeft op 13 juli 2021 besloten om zich aan te sluiten bij het convenant. Op 10 november 2021 is het convenant ondertekend. In onderstaande tabel zijn de minimale eisen van het convenant opgesomd. Het bouwplan is getoetst aan de regels van het convenant.

Tabel 3.1: klimaatadaptief bouwen

Doel	Eis	Toetsing bouwplan
Hevige <b>neerslag</b> leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.	N1: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd.	De oppervlakte aan hoofdbebouwing wijzigt niet. Het bouwvlak wordt alleen verplaatst.
	N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).	Bij deze nieuwbouw is het zaak het vloerpeil zo te kiezen dat het water van het erf niet naar binnen loopt.
Langdurige <b>droogte</b> leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.	D1: De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte.	Ten opzichte van de bestaande situatie wijzigt dit niet.
	D2: In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltrerd.	Door aanleg van tuin wordt neerslag geïnfiltrerd.

Tijdens <b>hitte</b> biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Op de kaart Hittestress is het plangebied als 'warmer' aangeduid (figuur 4).	H1: Tenminste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.	Door aanplant van bomen kan schaduw worden gecreëerd.
	H2: Tenminste 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied verminderen.	Door het toepassen van groene bestrating in parkeervakken kan verharding worden teruggebracht
	H3: Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.	De oppervlakte aan bebouwing vermindert.
<b>Bodemdaling</b> in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar.	Bo1: Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.	De nieuwe woning daalt niet, omdat de palen van beton zijn.
<b>Groenblauwe</b> structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.	B1: Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.	De woning worden natuur-inclusief gebouwd.
De bebouwde omgeving is bestand tegen <b>overstromingen</b> .	V1: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar.	De woning wordt gebouwd conform eisen peil hoogheemraadschap.
	V2: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn.	Zie V4.
	V3: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen.	Zie V4.
	V4: Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.	De woning krijgt twee verdiepingen.



Figuur 4: Hittestress plangebied (rode rechthoek) en omgeving.

### Conclusie

De planontwikkeling speelt in op het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'. De nieuwe woning wordt volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gebouwd. Zo wordt de woning zonder gasaansluiting gerealiseerd en wordt er gedacht aan het plaatsen van zonnepanelen en een warmtepomp. De isolatie-eisen zijn conform eisen van het Bouwbesluit. Bij uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de door de gemeente gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen, zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en eisen van het convenant klimaat adaptief bouwen.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de bestemmingswijziging die dit plan mogelijk maakt. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van de vervolgfunctie.

### 4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling 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 een bestemmingsplan.

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.

##### Onderzoek/ beoordeling

In het bestemmingsplan wordt alleen de vervanging van een woning mogelijk gemaakt op een bestaand woonperceel. Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat de vervanging volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten.

##### Conclusie

Het bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Deze fysieke wijziging is beperkt, omdat in het plangebied alleen een woning wordt vervangen. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

#### 4.1.2 Milieuzonering

##### Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge 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. 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 rustig woongebied	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

##### Onderzoek/ beoordeling

Aan de 's-Gravenbroekseweg staan nagenoeg alleen woningen. Sprake is van een gebied met een rustig woongebied. In de directe nabijheid (100m) staan alleen woningen. Gelet hierop kan worden gesteld dat er een acceptabel verblijfs- en leefklimaat aanwezig blijft.

##### Conclusie

Er zijn geen relevante bedrijven in de nabijheid van het plangebied gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de vervangende nieuwbouw van de woning binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Een goed verblijfs- leefklimaat blijft gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen deze planontwikkeling.

#### 4.1.3 Geluid

##### Wettelijk kader

###### *Wettelijk kader wegverkeerslawaaai*

Wegverkeerslawaaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaai 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. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. 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.

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 rijdsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones 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.

###### *Wettelijk kader spoorweglawaaai*



Op 1 juli 2012 zijn de “spelregels” voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

#### *Wettelijk kader industrielawaai*

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zonereren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform artikel 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (artikel 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

### **Onderzoek/ beoordeling**

#### **Verkeerslawaai**

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied is alleen de 's-Gravenbroekseweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Op grond van de Wet geluidhinder is er geen onderzoeksplicht naar 30 kilometer wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel noodzakelijk zijn de akoestische gevolgen van de 30 kilometer per uur wegen in kaart te brengen om te onderzoeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierover kan het volgende worden gezegd.

#### *Woon- en leefklimaat*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht vereist in de geluidsbelasting ter plaatse van de woning. Het geluidsniveau van alle geluidsbronnen samen geeft een indicatie voor de te verwachten geluidhinder. De cumulatieve geluidsbelasting is bepaald volgens de methode “Miedema”. De te verwachten hinder als cumulatieve geluidbelasting is gekwantificeerd volgens tabel 4.2.

*Tabel 4.2: Milieukwaliteitsmaat (Miedema)*

<b>Gecumuleerde geluidsbelasting in Lden</b>	<b>Milieukwaliteitsmaat</b>
< 50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk slecht
65-70	Slecht
> 70	Zeer Slecht

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft voor de lokale situatie een overzicht gemaakt van de gecumuleerde geluidsniveaus volgens de methode Miedema. Uit dit overzicht (figuur 5) blijkt dat de contouren worden bepaald door het wegverkeerslawaai. Voor deze woning geldt dat de situatie als redelijk tot goed kan worden beoordeeld. Binnen dit bebouwingslint is dit passend. Op basis van deze uitkomst is er vanuit akoestisch oogpunt geen beletsel om de vervangende nieuwbouw mogelijk te maken, omdat er sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Dit is acceptabel in deze situatie.



Figuur 5: Overzicht Atlas Geluid van Omgevingsdienst Midden-Holland. Plangebied zwart omlijnd.

#### **Railverkeerslawaai**

In de omgeving ligt geen spoorlijn. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

#### **Industrielawaai**

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 4.1.2). In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen. Vanuit oogpunt van industrielawaai zijn er geen beperkingen.

#### **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**

Het huidige gebruik als wonen is qua gevoeligheid niet anders dan het beoogde toekomstige gebruik. In het kader van het bestemmingsplan kan een bodemonderzoek dan ook achterwege worden gelaten. Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning zal een actualiserend bodemonderzoek conform NEN 5725 worden overlegd.

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 van het bevoegd gezag.

## Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen bestemmingswijziging in het 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	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	200 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM <sub>2,5</sub>	25 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	50 µg/m <sup>3</sup>	24-uursgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

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:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> 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;
- 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.

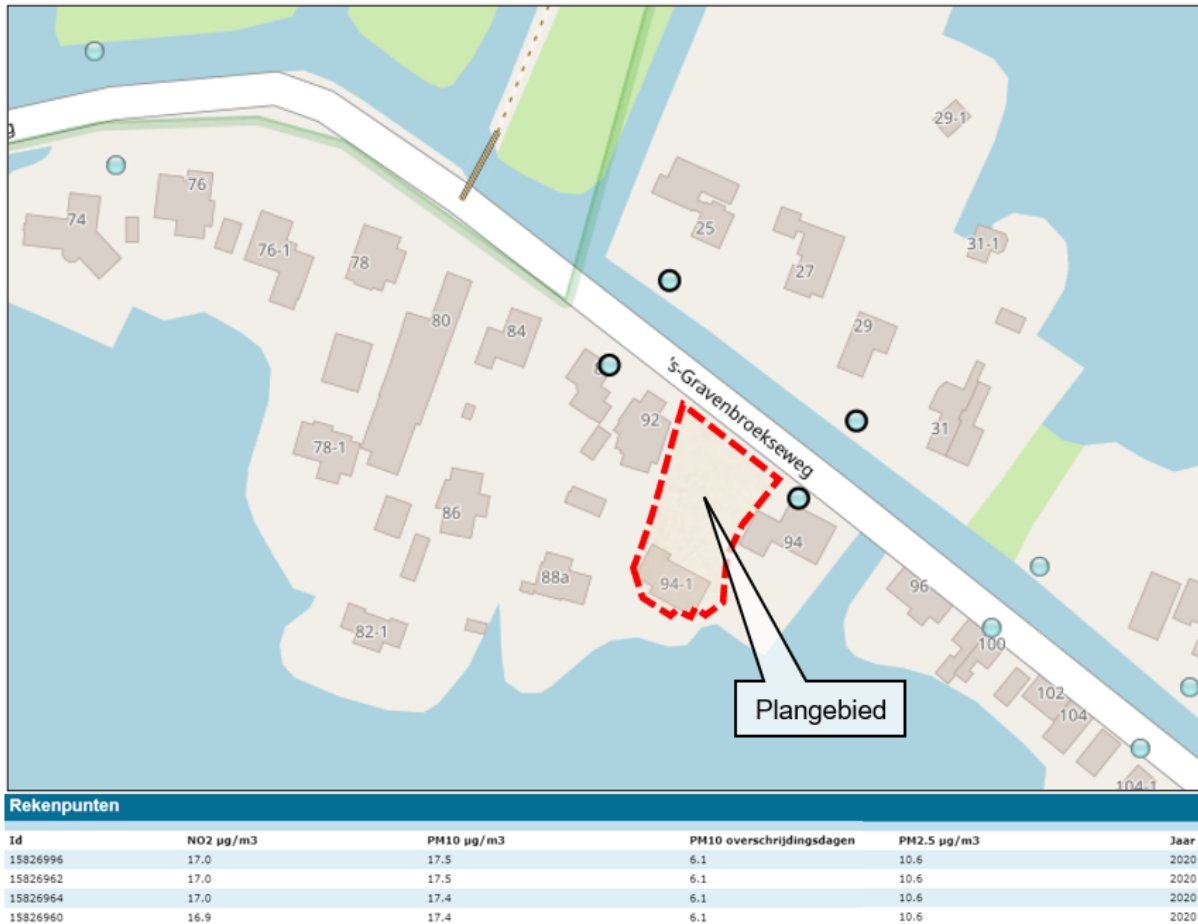
#### Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden. Ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen, gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

#### Onderzoek/ beoordeling

Het plan omvat het vervangen van één woning. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Om toch een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> langs de 's-Gravenbroekseweg. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden, zoals aangetoond in figuur 6. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 17,0 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>)

bedraagt ten hoogste 17,5 µg/m<sup>3</sup>. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> geldt dat de hoogste concentratie 10,6 µg/m<sup>3</sup> bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m<sup>3</sup>. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.



Figuur 6: Rekenresultaten NSL-monitoringstool 2020.

## Conclusie

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

### 4.1.6 Externe veiligheid

#### Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

#### Onderzoek/ beoordeling

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

#### 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.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

#### Transport over water

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

#### Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen beperking voor het plangebied.

#### Wegtransport

Er liggen binnen een zone van 200 meter geen rijks- en/of provinciale wegen. Er is geen beperking voor het plangebied.

#### Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in het Besluit. 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

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Uit de Risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen potentiële risicobronnen aanwezig zijn.

### **Niet gesprongen explosieven**

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

In 2018 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van CE voor het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

### **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.

## 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. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

### 4.2.1 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor elk ruimtelijk plan 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 voorkomen 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 rioolgemalen, 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](http://www.rijnland.net/regels).

#### Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan 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.

#### 4.2.2 Waterhuishouding

##### Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied liggen geen (regionale) waterkeringen. Evenmin ligt het plangebied in een beschermingszone. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

##### Oppervlaktewater

Op de Legger oppervlaktewater ligt aan de zuid- en westzijde van het plangebied overig oppervlaktewater met een beschermingszone van 2 m. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 7. De nieuwe woning wordt buiten de beschermingszone gerealiseerd. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 7: Uitsnede Legger oppervlaktewater 2018. Plangebied rood gestippeld omlind.

##### Toekomstige situatie

Het plangebied bestaat uit een bestemmingsvlak voor 'Wonen'. Er wordt binnen deze bestemming een woning gesloopt en herbouwd. De oppervlakte aan bebouwing blijft nagenoeg gelijk. Dit betekent dat er op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap geen watercompensatie nodig is.

##### Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe woning wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

#### Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

In de voorliggende situatie ligt het voor de hand om hemelwater af te voeren naar het aangrenzende oppervlaktewater.

#### **Conclusie**

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen deze planontwikkeling.

### **4.3 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **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 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 in de nieuwe Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

#### **4.3.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland**

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans.

Het plangebied ligt in een afzetting van stroomgordels en geulafzettingen in de Formatie van Echteld. De plankaart laat zien dat er in het gebied een hoge trefkans op archeologische sporen is op dieper dan 5 m onder maaiveld (basis holoceen).

#### **4.3.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie**

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 heeft het plangebied de aanduiding "medebestemming Archeologische Waarden AW 2" (figuur 8). Voor deze gronden is een omgevingsvergunning vereist bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m<sup>2</sup>. Deze dubbelbestemming is als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan 'Plassengebied'. De kans op archeologische sporen wordt desondanks laag ingeschat, omdat de te slopen woning in 1946 is gebouwd. Op de planlocatie worden daarom weinig tot geen archeologische waarden verwacht.

#### **Conclusie**

De nieuwe woning heeft een oppervlakte van ca. 100 m<sup>2</sup>. De archeologische waarden worden laag



ingeschat. Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt voor zover nodig een onderzoek naar archeologie aangeleverd. Dit is geborgd door middel van het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Hiermee is het bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.

Indien bij de uitvoering van toekomstige werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).



Figuur 8: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012. Plangebied geel omlijnd.

#### 4.3.3 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De woning is van eenvoudige architectuur. De cultuurhistorische waarden worden in en rondom het gebied niet aangetast.

#### Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan de bestemmingswijziging.

## 4.4 Flora en fauna

### Wettelijk kader

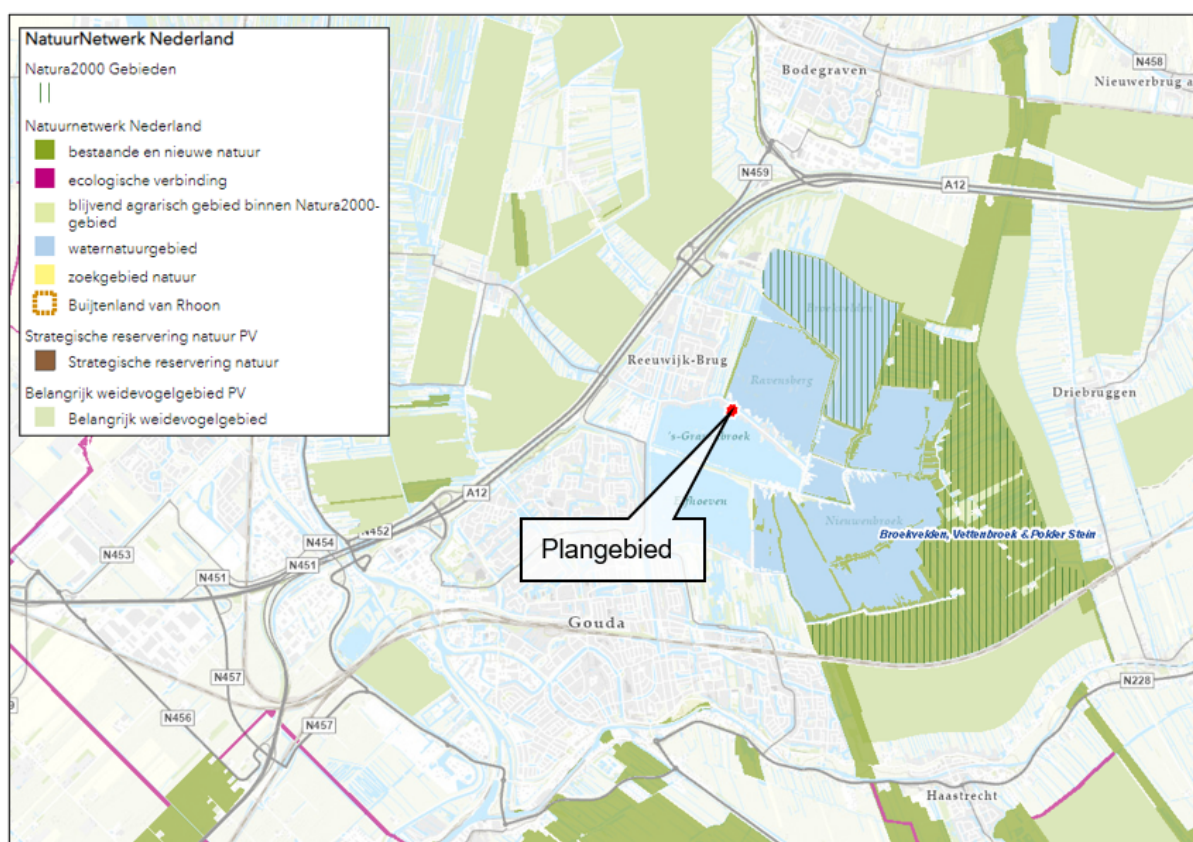
Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

### Onderzoek/ beoordeling

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde gebied dat is beschermd in het kader van de Wnb betreft het Natura 2000-gebied "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein". Dit beschermd gebied ligt op ongeveer 1,2 km afstand (figuur 9). Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt op 7,2 km afstand. Gelet op de relatief grote afstand worden geen (significante) effecten verwacht op deze Natura2000-gebieden. Daarom is een Habitattoets achterwege gelaten.

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van Natuurnetwerk Nederland (NNN) van de provincie Zuid-Holland, Op circa 1,5 km ten westen van het plangebied ligt een belangrijk weidevogelgebied. De bestemmingswijziging heeft geen nadelige gevolgen voor gebiedsbescherming.



Figuur 9: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

#### 4.4.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 1,2 km ten oosten van het plangebied. Dit gebied is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar wordt mogelijk binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Dit deelgebied ligt op circa 3 km afstand. Het op 7,2 km noordelijk gelegen Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatgebied.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de in te voeren Omgevingswet op 1 januari 2023). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

Voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten geldt een vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. De tijdelijke gevolgen van door de bouw veroorzaakte stikstofdepositie kunnen daarmee buiten beschouwing worden gelaten bij de natuurvergunning.

Eerder is al op basis van proefberekeningen door de toezichthouder Wet natuurbescherming in Zuid-Holland (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid) gebleken dat er bij de bouw tot 1 woning geen effect op Natura2000 gebieden op meer dan 1.400 meter in het geval dat het tussenliggende gebied uit grasland en water bestaat. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde toekomstige stikstofgevoelige Natura2000-gebied is ruim 3 km. Voor deze effectbeschrijving is daarom geen berekening nodig. Het aspect stikstofdepositie vormt voor het bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

#### 4.4.2 Ecologisch onderzoek

Onderhavig initiatief voorziet in de vervanging van een woning. Het plangebied is volledig gecultiveerd. Omdat op voorhand niet is uit te sluiten of de Wet natuurbescherming wordt overtreden is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Watersnip Advies te Reeuwijk (rapport van juni 2022, nr. 22A044-2, bijlage 1). Hieronder volgen de conclusies en aanbevelingen (overgenomen uit rapport).

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bunzing, Egel, Hermelijn, Wezel en Konijn geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora	Nee
Jaarrond beschermde nesten	Nee
Vissen	Nee
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist

Vogels	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode 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 Wnb, 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.
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

#### Algemene zorgplicht

De Wet natuurbescherming bepaalt dat eenieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

#### *Natuur-inclusief bouwen*

Natuur-inclusief bouwen wordt tijdens bouwprojecten steeds meer de norm. Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de zorg voor de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen:

- a. Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen worden in afwijking hiervan vogelvides aangebracht op de onderste panlat.
- b. Voor vleermuizen worden kasten ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels vleermuiskasten geplaatst. Daarnaast wordt in een groenvoorziening een groepskast voor vleermuizen op een paal aangebracht. Aanbevolen wordt: voorzieningen voor de Gewone dwergvleermuis, voor de Laatvlieger en in beperkte mate voor de Ruige dwergvleermuis.

Wat betreft tuin- en gevelverlichting wordt geadviseerd om amberkleurige Led-verlichting te plaatsen die voornamelijk naar beneden gericht is. Dit om verstoring door licht voor foeragerende vleermuizen te vermijden.

#### **Conclusie**

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen bestaan tegen deze planontwikkeling. Bij uitwerking van het bouwplan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de in het rapport genoemde aanbevelingen.

#### **4.4.3 Effect vergunnen activiteiten**

O Het plangebied is volledig gecultiveerd. De kans is dan ook nihil dat de voorgenomen activiteit een schadelijk effect heeft op beschermde soorten. Dit in combinatie met voortzetting van het gebruik voor woondoeleinden maakt dat hier geen te beschermen ecologische waarden verwacht worden. Om deze reden wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor het slopen van de woning zal een ecologisch onderzoek worden aangeleverd. Hiermee is het bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van ecologie.

#### Algemene zorgplicht

De Wet natuurbescherming bepaalt dat eenieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan

worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

**Conclusie**

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen bestaan tegen deze planontwikkeling.



## **Hoofdstuk 5    Uitvoerbaarheid**

### **5.1    Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/ exploitant gesloten overeenkomst, waarin planschade is geregeld. 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. De economische uitvoerbaarheid is door initiatiefnemer voldoende aangetoond.

### **5.2    Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk toegezonden aan een aantal adviesinstanties. De resultaten worden verwerkt in een Nota van beantwoording vooroverleg.

### **5.3    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Deze planontwikkeling wordt meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk. Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan hiertegen een zienswijze indienen. Vervolgens zal het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van tervisielegging kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.







**IntROview B.V.**

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

[info@introview.nl](mailto:info@introview.nl)

[www.introview.nl](http://www.introview.nl)



Ruimtelijke onderbouwing

Schinkeldijk 44

## Bestemmingsplan

### SCHINKELDIJK 44 EN 44A, REEUWIJK

### Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

ONTWERP

DATUM:

31 maart 2023

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.Schinkeldijk44a-BP40



**OPDRACHTNEMER**

IntROview B.V.  
Sterrenlaan 24  
2743 LS Waddinxveen  
telefoon 0182 630480  
info@introview.nl  
www.introview.nl

**OPDRACHTGEVER**

Gebr. Olieman B.V.  
Tempeldijk 40  
2811 PJ Reeuwijk

**STATUS**

Concept:  
Voorontwerp:  
Ontwerp:  
Vastgesteld:

**DATUM**

7 oktober 2021  
16 februari 2023  
31 maart 2023

**VERSIE**

1e versie  
2e versie  
1e versie



## **Toelichting**





## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk2 Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.2 Nieuwe situatie	13
2.3 Verkeer en parkeren	14
2.4 Ruimte voor ruimteregeling	14
2.5 Beeldkwaliteitsparagraaf	15
<b>Hoofdstuk3 Beleidskader</b>	<b>17</b>
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
<b>Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten</b>	<b>29</b>
4.1 Milieu	29
4.2 Waterparagraaf	39
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	42
4.4 Flora en fauna	44
4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	47
<b>Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving</b>	<b>49</b>
5.1 Algemeen	49
5.2 Verbeelding	49
5.3 Regels	49
5.4 Handhaving bestemmingsplan	52
<b>Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg</b>	<b>53</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	53
6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	53
6.3 Communicatie	53
6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
<b>Regels</b>	<b>55</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleidende regels</b>	<b>56</b>
Artikel 1 Begrippen	56
Artikel 2 Wijze van meten	60
<b>Hoofdstuk2 Bestemmingsregels</b>	<b>61</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden	61
Toelichting	5

Artikel 4	Groen	63
Artikel 5	Wonen	64
Artikel 6	Waarde - Archeologie 1	67
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	69
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>71</b>
Artikel 8	Anti-dubbelregel	71
Artikel 9	Algemene bouwregels	72
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	73
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	74
Artikel 12	Overige regels	76
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>77</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	77
Artikel 14	Slotregel	78

### **Bijlagen bij toelichting**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Akoestischonderzoek industrielawaai</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Akoestischonderzoek wegverkeerslawaa</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Verkennd en aanvullend bodemonderzoek</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Ecologischonderzoek</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Gespreksverslagen omgevingsdialoog</b>

## Hoofdstuk 1 Inleiding

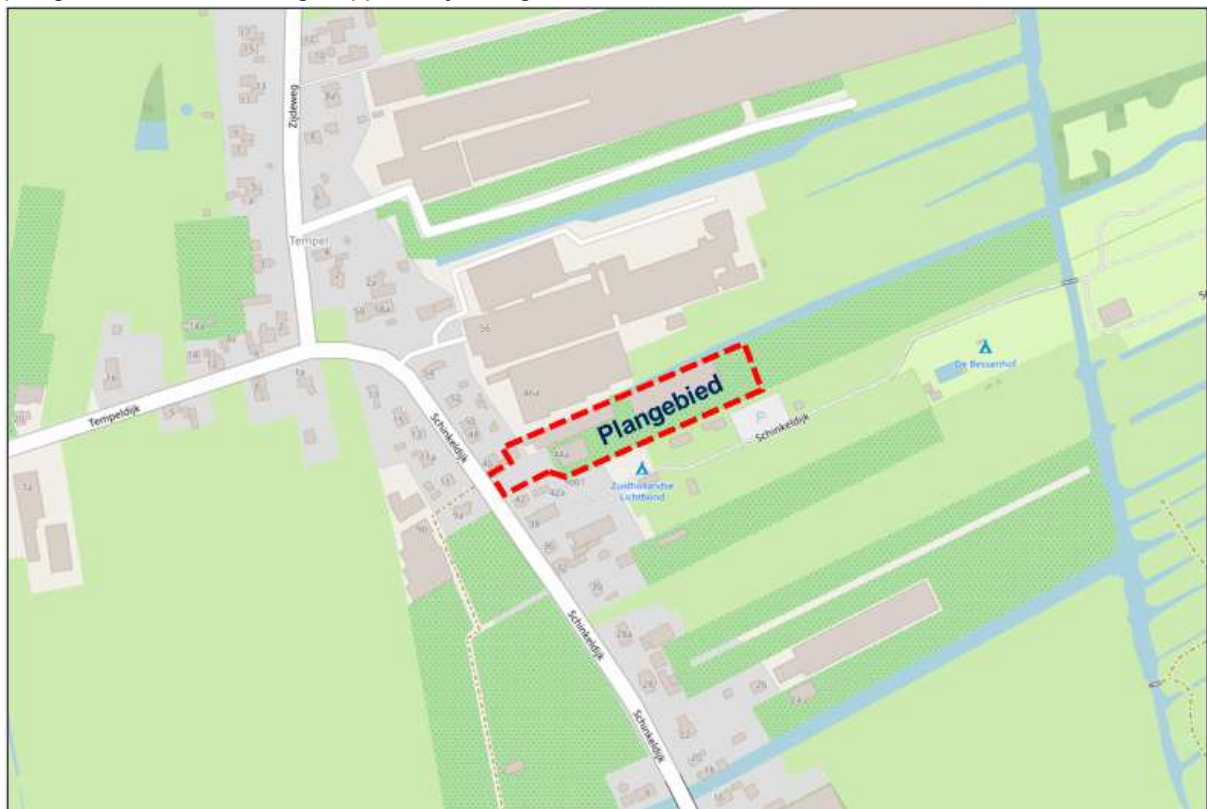
### 1.1 Aanleiding

Op het perceel Schinkeldijk 44a in Reeuwijk is een sierteeltbedrijf gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens het sierteeltbedrijf op te heffen, omdat er door de situering hiervan tussen een groothandel en camping geen interesse is vanuit de markt om het bedrijf over te nemen. De bedrijfsbebouwingen/kassen worden gesloopt en de sierteeltgronden worden gesaneerd ten behoeve van het oprichten van enkele (kleine) compensatiewoningen. Om in aanmerking te komen voor meer compensatiewoningen wordt tevens gebruik gemaakt van een beschikbaar gekomen depotruimte van te slopen bedrijfsbebouwing aan de Nieuwdorperweg 59 in Reeuwijk.

Sanering van het sierteeltbedrijf wordt voorgestaan, omdat het plangebied buiten het sierteeltconcentratiegebied ligt. Om deze vervolgfunctie mogelijk te maken kan geen gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, omdat wordt gekozen voor 4 kleinere compensatiewoningen van maximaal 375 m<sup>3</sup> per woning. Hierdoor komen meer woningen beschikbaar in verschillende prijscategorieën in het dure segment voor de doelgroep doorstromers. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat omzetting naar 'Wonen' vanuit een goede ruimtelijke ordening mogelijk is.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Schinkeldijk 44a in de Tempelpolder van het buitengebied in Reeuwijk. Naast enkele sierteeltbedrijven komen ook verspreid liggende burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven voor. Direct aan de noordzijde van het plangebied is een groothandel in bomen en planten gevestigd met hiernaast een groothandel in decoratie artikelen. Aan het bebouwingslint ligt op nummer 44 de bedrijfswoning met noordelijk hiervan op nummer 46 een burgerwoning. Aan de zuidzijde van de ingang staat een burgerwoning op nummer 42 met hierachter over de volledige lengte van het plangebied camping 'De Bessenhof'. Tegenover het plangebied, aan de overzijde van de Schinkeldijk, ligt een sierteeltbedrijf en staat er een burgerwoning. In onderstaande situatietekening (figuur 1) is het plangebied met een rood gestippelde lijn aangeduid.



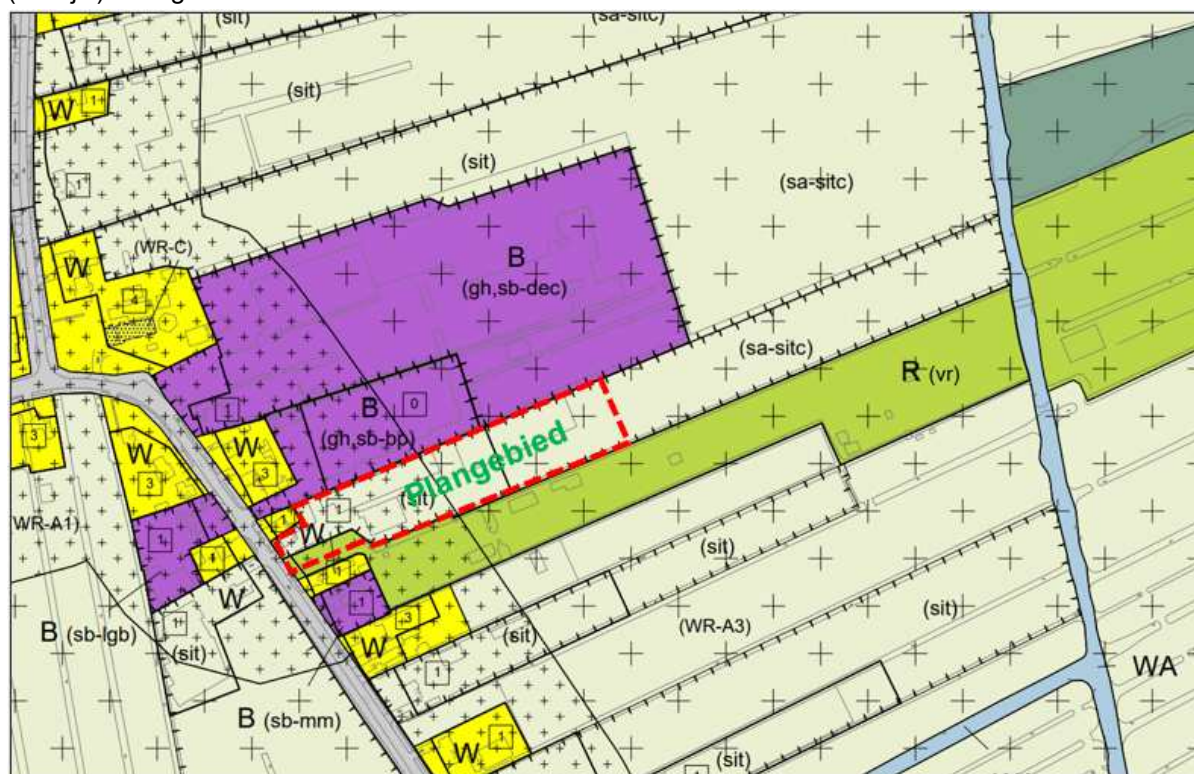
Figuur 1: Situatietekening plangebied en omgeving.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
"Buitengebied West"	14 oktober 2015	9 november 2016
"Buitengebied West, 1e herziening"	5 juli 2017	-
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	-

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied West' de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de functieaanduidingen 'sierteelt' en 'specifieke vorm van agrarisch – sierteeltconcentratiegebied'. Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen en kassen toegestaan, alsmede een bedrijfswoning. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2. De omzetting naar 'Wonen' is hiermee in strijd. De eerste herziening heeft betrekking op een aanpassing van de inhoud van woningen en sanering van bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied West'. Plangebied rood gestippeld omlind.

#### Wijzigingsbevoegdheid ruimte voor ruimteregeling

In het bestemmingsplan is in artikel 3.7.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen in ruil voor de sanering van alle op het bouwvlak aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing en/of kassen of de sanering van sierteeltpercelen. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing, omdat niet aan alle voorwaarden kan worden voldaan aangezien ook wordt gekozen voor woningen met een inhoud van maximaal 375 m<sup>3</sup> per woning in plaats van (thans) de inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> per woning.

## **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, te weten milieu, archeologie, ecologie en de Waterparagraaf. In Hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De Schinkeldijk ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in de Tempelpolder. Deze polder is een zogenaamde droogmakerij. Het plangebied maakt onderdeel uit van een netwerk van sloten en smalle grasland- of sierteeltpercelen. Dit netwerk vormt de belangrijkste structuurdrager. Door het voorkomen van restveen in de bodem is plaatselijk enig reliëf aanwezig. Begroeiing komt voornamelijk voor bij de boerderijen en woningen.

In het bebouwingslint aan de Schinkeldijk staan overwegend woonhuizen, enkele sierteeltbedrijven en niet agrarische bedrijven. Tegenover het plangebied is een sierteeltbedrijf gevestigd. Aan weerszijden van het plangebied ligt een groothandel in bomen/planten en een camping.

*Edelman, groothandel aan Schinkeldijk 56.*



*Bebouwingslint aan Schinkeldijk.*



*Tegenover gelegen sierteeltbedrijf op nummer 9a.*

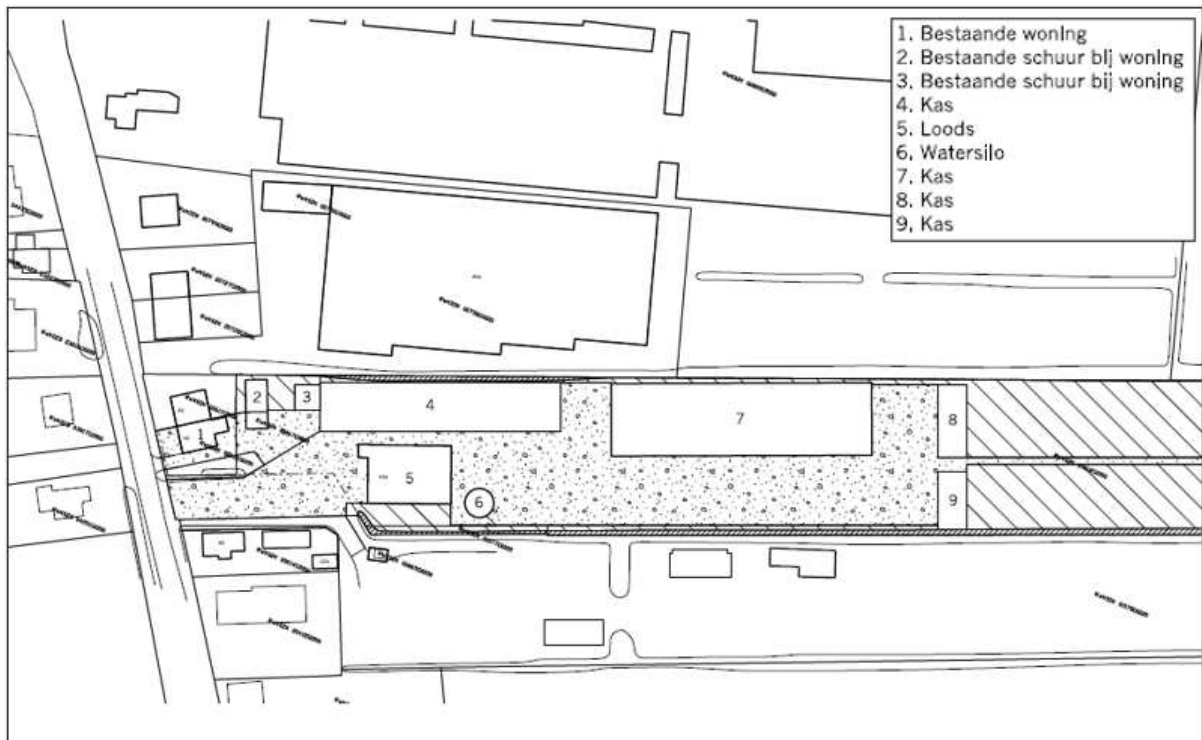


*Parkeerterrein en entree camping De Bessenhof.*

#### *Planspecifiek*

Op het perceel Schinkeldijk 44a is een sierteeltbedrijf gevestigd met een bedrijfswoning op nummer 44. De naastgelegen woning op nummer 46 is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig in gebruik. Op het voorterrein staat een bedrijfsloods met dockshelter. Verder staan er meerdere kassen, waarvan er één gedeeltelijk in gebruik is voor stalling van campers. De sierteeltgronden worden nog gebruikt. De bestaande situatie is weergegeven in figuur 3.





Figuur 3: Bestaande situatie.

De te slopen bedrijfsloods (rechts) en kassen (links). De bedrijfswoning op nr. 44. Hiernaast nr. 46.



Links kassen en rechts de bedrijfsloods.



Sierteeltgronden nog deels in gebruik.

## 2.2 Nieuwe situatie

In verband met beëindiging van het sierteeltbedrijf worden de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en kassen gesloopt (figuur 3). Voorts wordt een gedeelte van de sierteeltgronden achter de bebouwing (tot circa 84 m diep) gesaneerd. In de plaats hiervan worden 4 compensatiewoningen teruggebouwd met een inhoud van 375 m<sup>3</sup> per woning. In de tweede lijnsbebouwing komt een twee-onder-één-kapwoning met hierachter twee geschakelde patiobungalows met elk een inhoud van 375 m<sup>3</sup> per woning en een bouwhoogte van maximaal 4 m. Dit dak wordt voorzien van een grasdak. Aan de Schinkeldijk staan al meerdere kleinere woningen. Door de woonvolumes in twee kleinere woningen te delen kunnen deze in het middensegment worden gerealiseerd. De woningen lenen zich uitstekend als meer generatiewoningen.

De bestaande bedrijfswoning op nummer 44 krijgt de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan. Het voorterrein zal als tuin worden ingericht. Op eigen terrein wordt voldoende ruimte vrijgehouden voor het parkeren van auto's. De gronden achter de woonpercelen krijgen over een lengte van circa 84 m de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder sierteelt. Een verkavelingstekening van de nieuwe toestand is opgenomen in figuur 4.



Figuur 4: Verkavelingstekening nieuwe situatie (indicatief).

## 2.3 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Op de Schinkeldijk is de maximum snelheid ter plaatse 50 km/uur. De weg heeft een functie van buurtontsluitingsweg tussen Reeuwijk-Brug en Boskoop. Het plangebied is matig bereikbaar per openbaar vervoer. Via de te versmallen inrit zijn de compensatiewoningen en de naastgelegen camping 'De Bessenhof' bereikbaar.



Schinkeldijk.



Uitrit naar sierteeltbedrijf en camping.

### Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen. Uitgangspunt is dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeerkencijfers zijn gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit thans CROW-publicatie 381. De gemeentelijke parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1. Hierbij kan voor het plangebied worden uitgegaan van niet stedelijk in het buitengebied.

Tabel 3.1 Parkeerkencijfers Nota Parkeernormen.

Funcities	Norm (gemiddeld)*	Opmerkingen
Koop vrijstaand	2,4	incl. 0,3 pp aandeel bezoekers
Koop twee-onder-een-kap	2,2	incl. 0,3 pp aandeel bezoekers

\* niet stedelijk, buitengebied

Op de vier woonpercelen dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Op eigen terrein is per woonperceel ruim voldoende plek voor stalling van auto's. Dit wordt geborgd door artikel 12.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren, waarin de aanleg en het in standhouden van parkeerplaatsen op eigen terrein zijn vastgelegd. Toekomstige bouwplannen dienen hieraan te voldoen.

## 2.4 Ruimte voor ruimteregeling

In artikel 3.7.2 van de regels van het bestemmingsplan is met toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling de bouw van een compensatiewoning mogelijk in ruil voor sloop van bedrijfsbebouwing, kassen en sanering van sierteeltgronden op het perceel Schinkeldijk 44a. Verder wordt en kwaliteitswinst behaald door sloop van bedrijfsbebouwing aan de Nieuwdorperweg 59 in Reeuwijk. De te slopen bedrijfsbebouwing, kassen en sanering van sierteeltgronden worden ingezet om enkele compensatiewoningen mogelijk te maken overeenkomstig onderstaande berekening:

Schinkeldijk 44a		Totaal
457,9 m <sup>2</sup> loods en watersilo	% van 1.000 m <sup>2</sup>	45,8%
2.590 m <sup>2</sup> kassen (incl. tunnelkassen)	% van 5.000 m <sup>2</sup>	51,8%
5.594 m <sup>2</sup> sierteeltgronden (excl. loods, watersilo en kassen)	% van 22.500 m <sup>2</sup>	24,8%

<b><i>Nieuwdorperweg59</i></b>		
240 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen (uit depot van restant van 491 m <sup>2</sup> te slopen bebouwing)	% van 1.000 m <sup>2</sup>	24,0%
<b><i>Overig uit beschikbare depotruimte</i></b>		
Restant uit bestemmingsplan 'Elzenbroek 4 -Schinkeldijk 14 - Zijdeweg 30 te Reeuwijk' (vastgesteld door gemeente- raad op 17 februari 2021): onbenut 0,18 van deelgebied Schinkeldijk 14, Reeuwijk onbenut 0,36 van deelgebied Zijdeweg 30, Reeuwijk		54,0%
<b>Totaal</b>		<b>200,4%</b>

Voor sloop van bedrijfsbebouwing aan de Nieuwdorperweg 59 is een wijzigingsplan opgesteld om aldaar ook een compensatiewoning mogelijk te maken. Het college is bevoegd gezag voor het doorlopen van de wijzigingsplanprocedure. Dit plan is separaat ingediend. Dit betekent dat voldoende agrarische bedrijfsbebouwing/ kassen worden gesloopt en sierteeltgronden worden gesaneerd om 2 compensatiewoningen te mogen bouwen van 750 m<sup>3</sup>. Na overleg met de gemeente is evenwel gekozen voor 4 woningen met een kleinere inhoudsmaat tot maximaal 375 m<sup>3</sup> per woning, zodat meerdere doelgroepen in het dure koopsegment kunnen worden bediend.

## 2.5 Beeldkwaliteitsparagraaf

In artikel 6.9a van de provinciale Omgevingsverordening (beschermingscategorie 3 Buitengebied) is bepaald dat een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied. In de motivering worden de volgende, in lid 2 genoemde 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 hetlandschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Deze paragraaf voorziet hierin.

### Beeldkwaliteit

De Reeuwijkse plassen liggen in het Groene Hart. Het Groene Hart is een prachtig maar kwetsbaar gebied, midden in de drukke Randstad. Het is van groot belang om de kernkwaliteiten van het Groene Hart (landschappelijke diversiteit, openheid, rust en stilte, veenweidekarakter) te beschermen en te ontwikkelen, en 'verrommeling' tegen te gaan. De Kwaliteitsatlas Groene Hart biedt daarvoor houvast en inspiratie. De Reeuwijkse Plassen liggen in het deelgebied de Waarden en de Venen. Dit zijn de grootste open veenweidegebieden binnen het Groene Hart. Voor deze gebieden geldt een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud en herstel van openheid, van rust en stilte en van het veenweidekarakter, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling). Vanwege de openheid van deze gebieden biedt het beleid geen ruimte voor grootschalige ontwikkelingen. Het tegengaan en saneren van verrommeling heeft hier prioriteit. Herbouw en lichte uitbreiding van bestaande bebouwing in bebouwingslinten is mogelijk, mits dit gebeurt met respect voor de cultuurhistorische waarde.

### Gebiedsanalyse De Tempel

Het plangebied ligt midden in een polderlandschap, genaamd De Tempel. Droogmakerij De Tempel vormt samen met droogmakerij Middelburg een landschappelijke eenheid. Beide polders vallen op door het aanwezige hoogteverschillen ten opzichte van de omliggende polders, waarbij ringdijken de overgang vormen tussen deze polders onderling. Het oorspronkelijke veen werd voornamelijk voor brandstof afgegraven, waardoor grote waterplassen ontstonden. Later (eind 19<sup>de</sup> eeuw) werden deze veenplassen weer drooggemaakt en ten behoeve van de landbouw opnieuw verkaveld. De

verkavelingsrichting van vóór de verving zijn door het droogmaken weer grotendeels teruggebracht, maar deze kavels zijn veelal iets grootschaliger.

De oorspronkelijke bebouwing bevindt zich aan de randen (ringdijken) van de droogmakerijen. Door de droogmakerijen verder te voorzien van nieuwe ontsluitingen centraal door het midden van deze polders (Tempeldijk, Schinkeldijk, Zijdedweg), is op een organische wijze aan weerszijde van deze ontsluitingen bebouwing ontstaan. De aanwezige bebouwing is kleinschalig van aard met tussen de bebouwing door, uitzicht op het daar achtergelegen open landschap. De gronden worden gebruikt voor agrarische functies en dan met name voor de sierteelt.

#### *Gebiedseigenschappen*

Droogmakerij De Tempel bestaat uit de volgende gebiedseigenschappen:

- Bebouwing bevindt zich aan de randen van de droogmakerijen of direct aan de centraal gelegen ontsluitingen aan de Tempeldijk, Schinkeldijk en Zijdedweg. Hierdoor blijft het middengebied van deze droogmakerijen open;
- Tussen de aanwezige bebouwing zijn grote open ruimtes aanwezig, met duidelijk zicht op het daarachter gelegen open landschap van zowel droogmakerijen als veenweidegebieden;
- Karakteristieke verkavelingstructuur inclusief de daarbij behorende slotenpatronen. De kavelrichting ter hoogte van de locatie is overwegend noord-zuid.

#### *Gewenste ontwikkelingsrichting*

Bestaande (agrarische) bedrijvigheid dient landschappelijk te worden ingepast. Nieuwe uitbreidingen van niet agrarische functies dienen zoveel mogelijk te worden tegengegaan. Het is van belang om bij handhaving van bestaande niet agrarische functies de landschappelijke kwaliteiten te behouden c.q. te herstellen. Het gaat daarbij niet alleen om de omvang van de bebouwing, maar ook om de landschappelijke inpassing van bestaande niet agrarische functies.

De karakteristieke uitstraling van deze functies in de droogmakerij De Tempel moet aansluiten bij de aanwezige gebiedseigenschappen. Hierbij vormt de onderlinge samenhang tussen deze eigenschappen de belangrijkste ruimtelijke kwaliteit.

#### *Planspecifiek*

Dit bestemmingsplan maakt in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling een vervolgfunctie naar wonen mogelijk, waarbij overtollige agrarische bedrijfsbebouwing en kassen worden gesloopt. In de plaats hiervan worden vier kleine compensatiewoningen teruggebouwd. Per saldo is er sprake van en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit; doorzichten worden gedeeltelijk hersteld. De woningen worden landschappelijk ingepast zoals weergegeven in figuur 4.

#### **Conclusie**

De landschappelijke dynamiek aan de Schinkeldijk 44a wordt verbeterd, omdat een sierteeltgebied buiten het sierteeltconcentratiegebied wordt gesaneerd en bedrijfsbebouwing/ kassen worden gesloopt. De landschappelijke kwaliteiten worden verbeterd, omdat de openheid van het gebied wordt hersteld en de compensatiewoningen landschappelijk worden ingepast. Deze ontwikkeling in het veenlandschap draagt bij aan behoud van de droogmakerij en het herstel van kenmerkende landschapselementen. De landschapswaarden krijgen een kwaliteitsimpuls.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld (afgekort NOVI). De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

##### *De vier prioriteiten*

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

##### *Drie afwegingsprincipes*

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

##### *Relatie tot het bestemmingsplan*

In de uitwerking van prioriteit 4 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Eén van de beleidskeuzes is als volgt: "Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief." Onder unieke landschappen wordt onder andere het Groene Hart benoemd.

Naast de beleidskeuze, is ook het volgende nationaal belang opgenomen: "behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang". Het Rijk is medeverantwoordelijk voor het beschermen van waardevol landschap, zoals het Groene Hart, de Waddenzee en de Veluwe. De opgave bij dit nationale belang is om cultureel erfgoed en (inter)nationale unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten bij gebiedsontwikkeling en transformatie.

Het plangebied is gelegen in het Groene Hart, dit gebied is aangewezen als Nationaal landschap. Het doel is om de kwaliteit te versterken en te beschermen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sanering van een sierteeltgebied buiten het sierteeltconcentratiegebied. Deze vervolgfunctie geeft een impuls aan de kwaliteit van dit perceel in het buitengebied, waarbij de landschappelijke waarden per saldo worden verbeterd.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de 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 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (thans 14) 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. De rijksbelangen hebben geen betrekking op onderhavig plangebied.

### **3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)**

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

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. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

#### **Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking**

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

In dit bestemmingsplan wordt een vervolgfunctie mogelijk gemaakt van een bestaande bedrijfswoning naar een woning, alsmede het toevoegen van 4 compensatiewoningen. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.2.2.

### **3.1.4 Conclusie Rijksbeleid**

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing voor deze planontwikkeling. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 februari 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het Omgevingsprogramma zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

### Omgevingskwaliteit

#### *Verbetering omgevingskwaliteit*

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

#### *Kwaliteitskaart*

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken van de opgestelde gebiedsprofielen. De Tempeldijk ligt in het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke. In paragraaf 3.2.3 wordt hierop ingegaan. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

In de *Laag van de ondergrond* maakt het plangebied onderdeel uit van Veen in een veencomplex - Veen.



De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Als richtpunt wordt aangehouden dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorg dragen voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van een droogmakerij (veen). Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van een polderlint (figuur 5). De bebouwing ligt hier op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Richtpunten zijn:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

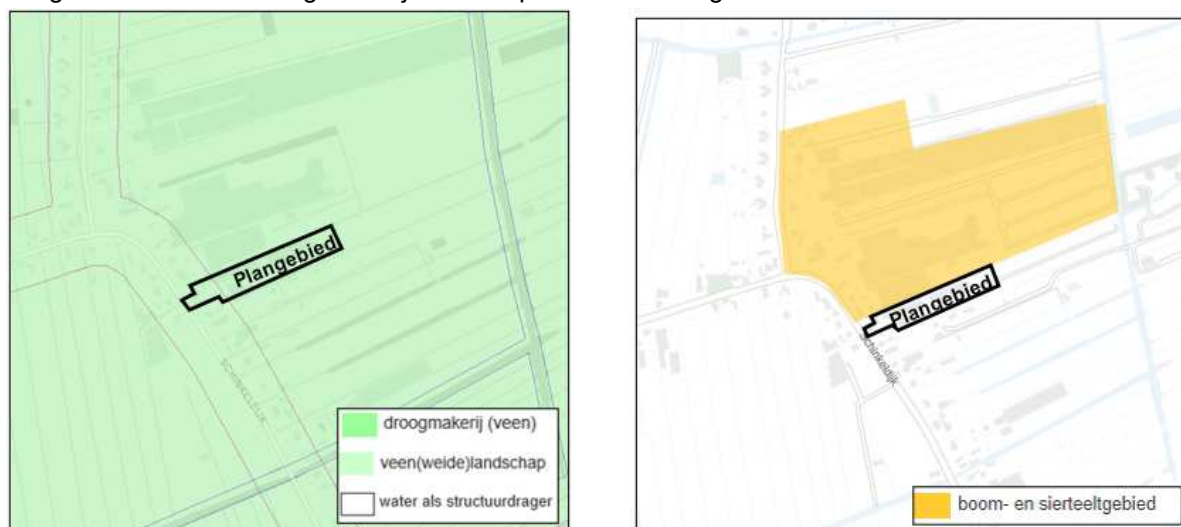
Op de *Laag van de stedelijke occupatie* en de *Laag van de Beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid.

#### *Toetsing planinitiatief*

Dit bestemmingsplan maakt in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling 4 compensatiewoningen, alsmede een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning op nummer 44 naar woning, mogelijk. De belevingswaarde van het oorspronkelijke veenweidegebied wordt verbeterd, omdat bestaande bedrijfsgebouwen en kassen worden gesloopt. De ruimtelijke kwaliteit van het veenweidegebied wordt verbeterd, omdat de sierteeltgronden plaatsmaken voor 4 compensatiewoningen. Deze woningen worden landschappelijk ingepast achter het lint. De richtpunten zijn niet in het geding bij deze ontwikkeling.

#### **Conclusie**

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Deze vervolgfunctie tast de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet aan. Er is geen strijd met de provinciale belangen.



Figuur 5: Links uitsnede Kwaliteitskaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en rechts Kaart

## 11 Greenports van Omgevingsverordening.

### 3.2.2 Omgevingsverordening

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 1 februari 2023 in werking getreden. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond hiervan dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II.

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*

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van 4 kleine compensatiewoningen mogelijk in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het oprichten van zes woningen in een dorp, dat voornamelijk uit lintbebouwing bestaat (waarvan drie woningen rechtstreeks en drie door middel van een wijzigingsbevoegdheid), wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Toetsing aan de Ladder is derhalve niet nodig.

#### Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 5 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor 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.

#### *Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit*

Op de Kwaliteitskaart (figuur 5) is het plangebied op de Laag van cultuur- en natuurlandschappen aangeduid als 'droogmakerij (veen)'. De landschappelijke kenmerken van het gebied worden opgevaardeerd, omdat overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de plaats hiervan worden enkele woningen teruggebouwd. De vervolgfunctie is gelet op de situatie ter plaatse qua aard en schaal

passend te beschouwen. De richtpunten zijn niet in het geding. Dit betekent dat sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan. De bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde van het veenweidegebied blijven ondanks deze functiewijziging intact.

### **Greenports**

Op grond van artikel 6.16 van de Omgevingsverordening mogen bedrijven met boom- en sierteelt zich alleen vestigen het concentratiegebied zoals opgenomen in 'Kaart 11 Greenports'. Het plangebied ligt ten zuiden hiervan (figuur 5). Sanering van een sierteeltbedrijf buiten het concentratiegebied is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### **Risico's van klimaatverandering**

In paragraaf 6.2.8a (Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 6.27a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 3.4.4 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

### **Conclusie**

Onderhavige planontwikkeling maakt een vervolgfunctie mogelijk naar Wonen van een sierteeltbedrijf buiten het sierteeltconcentratiegebied. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit worden verbeterd, omdat de agrarische bebouwing wordt gesaneerd. In de plaats hiervan worden alleen enkele woningen toegevoegd achter het bebouwingslint. De provinciale belangen zoals verwoord in de Omgevingsverordening zijn niet in het geding.

### **3.2.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor Gouwe Wiericke op 16 december 2014 een gebiedsprofiel vastgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Gouwe Wiericke heeft een rijk palet aan polders met ieder zijn eigen karakteristieke verkavelingspatroon. Kenmerkend voor Gouwe Wiericke is het samenspel tussen het oorspronkelijke ontginningspatroon en de vervening die onder andere tot het ontstaan van de Reeuwijkse Plassen hebben geleid. De planlocatie ligt in de droogmakerij van de Tempelpolder ten westen van de Ringdijk met vaart. Deze droogmakerij is aan het eind van de 19de eeuw ontstaan na de drooglegging van de plassen. De plassen waren het gevolg van veenafgravingen voor turfwinning en ophoging van de kwekerijen van Boskoop. Het veen is niet tot op de kleibodem afgegraven wat in droogmakerijen elders wel vaak het geval is. De venige bodem van de droogmakerijen is te herkennen aan relatief smalle kavels met veel sloten. Daarbij werd de verkavelingsrichting van voor de vervening aangehouden. De droogmakerijen zijn grotendeel in gebruik als grasland, op kleine schaal vindt sierteelt plaats. Een deel van de Tempelpolder is een zogenaamd 'knikpuntgebied', wat betekent dat het op termijn te duur en technisch onmogelijk wordt om het waterpeil in de droogmakerij verder te verlagen. Het gebied zal daardoor vernatten. In de sierteeltsector in en rond Boskoop wordt gezocht naar duurzame ontwikkelingsmogelijkheden. Een samenhangende visie op de droogmakerij als geheel in relatie met zijn omgeving is nodig als basis voor de opgaven die spelen. De ambities van het gebiedsprofiel richten zich onder andere op:

- Koesteren van de heldere begrenzing van de droogmakerijen.
- Zichtbaar houden van het hoogteverschil met omliggende veenweidegebied en het boomkwekerijgebied bij Boskoop.
- Zo veel mogelijk concentreren van eventueel nieuwe bebouwing aan de Middelburgseweg en de Zijdeweg zodat het middengebied open blijft.
- Toekomstige ontwikkelingen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.
- Toekomstige ontwikkelingen houden rekening met de openheid en de typerende opbouw van het gebied.

### **Conclusie**

De landschappelijke dynamiek aan de Schinkeldijk wordt opgewaardeerd, omdat in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt ten gunste van enkele compensatiewoningen. Zichtlijnen vanaf de Schinkeldijk worden verbeterd, omdat in plaats van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen alleen enkele woningen worden teruggebouwd, die ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar zijn. Deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Mitsdien wordt voldaan aan de provinciale belangen met betrekking tot de in dit bestemmingsplan mogelijk te maken vervolgfunctie.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale Agenda Wonen**

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

De woonagenda is ook bedoeld om ontwikkelende partijen duidelijkheid te geven over wat de gewenste soorten woningen zijn en zo te stimuleren dat de juiste plannen gerealiseerd worden. Dit in goede samenwerking met ontwikkelende partijen zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen en zorgpartijen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 is een vijftal belangrijke gezamenlijke thema's geformuleerd:

- gevarieerd woon- en leefklimaat
- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer.

De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

#### *Bodegraven-Reeuwijk*

Omdat in Bodegraven-Reeuwijk een toename van het aantal huishoudens te verwachten is, kent de gemeente weinig echt kwetsbare voorraad: er is geen voorraad met een negatieve toekomstwaarde. Bodegraven is met de A12 en Hoogwaardig Openbaar Vervoer goed ontsloten en dus interessant voor nieuwe inwoners. Strategische toevoegingen aan de bestaande voorraad zijn meergezinswoningen en huureengezinswoningen, in het woonmilieu laag- en hoogbouw. Reeuwijk kent een sterke positie, zowel ten opzichte van Gouda als in de regio Midden-Holland.

#### **Conclusie**

In het plangebied worden 4 woningen opgericht in de dure koopsector. Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Bodegraven-Reeuwijk voor de doelgroep doorstromers. Volgens de afspraken hoeft dit plan gezien de omvang (4 woningen) niet te worden afgestemd met de regio, maar alleen te worden gemeld voor de regionale monitor. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 december 2021 de Toekomstvisie 'Knooppunt in het Groene Hart' vastgesteld. De Toekomstvisie is opgesteld met het oog op de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt.

Deze Toekomstvisie is bedoeld als vertrekpunt waarmee gemeente, inwoners en organisaties samenwerken aan de toekomst. De toekomstvisie geeft aan hoe zij de gemeente in de toekomst ziet en hoe zij omgaat met de verschillende vraagstukken en ontwikkelingen die er spelen.

De Toekomstvisie is formeel een 'omgevingsvisie'. Dat is een visie op de leefomgeving, die elke gemeente moet maken. Deze omgevingsvisie vormt de basis van al het ruimtelijke beleid én alle regels over de ruimtelijke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie wordt daarom verder uitgewerkt in het omgevingsplan. De gemeente heeft de volgende opgaven geformuleerd, waarop de toekomstvisie een passend antwoord geeft.

- Klimaatverandering, energie, grondstoffen en de landbouwtransitie
- Stijgend zorggebruik en ongelijke kansen
- Kwaliteit van de leefomgeving wordt steeds belangrijker
- Meer mensen en vraag naar ruimte
- Vraag om een betere samenwerking en andere rolverdeling
- digitalisering en individualisering, maar ook behoefte aan ontmoeting

De visie voor de gemeente is dat de gemeente in 2040 klimaatneutraal is waar inwoners van jong tot oud, fijn en gezond kunnen samenleven, werken en hun vrije tijd doorbrengen. In drie gebieden, de Bodegraafse Oude Rijnzone, het Reeuwijkse Plassengebied en het open landschap met de kleinere dorpen en buurtschappen, zijn langs de thema's gezonde dorpen, duurzaam landschap en sterke samenleving de ambities voor de toekomst geformuleerd. Bij nieuwe ontwikkelingen richt de gemeente de leefomgeving meteen slim en toekomstbestendig in: gezond, duurzaam én inclusief.

#### *Duurzaam landschap*

In 2040 is de gemeente nog steeds een vitale groene gemeente in het Groene Hart. Een gemeente waar het open landschap (net als nu) een van de belangrijkste kernwaarden is. Om dat te bereiken, heeft zij niet stilgestaan. De grote opgaven die op het landschap afkomen, zoals de landbouwtransitie, klimaatverandering en energietransitie, vragen om een sterke visie en een gezamenlijke aanpak met de mensen en partijen in het gebied en de regio.

#### **Conclusie**

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten worden opgewaardeerd. De nieuwe woningen worden duurzaam gebouwd. De planontwikkeling levert een bijdrage aan het tekort aan woningen.

Gesteld kan worden dat het toevoegen van vier woningen voor de doelgroep doorstromers in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

### 3.4.2 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021 - 2025

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 25 november 2020 de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 vastgesteld. Deze visie legt het woonbeleid van de gemeente vast voor de periode 2021 tot 2025. De Woonvisie van 2015 is geactualiseerd, omdat:

1. De woningmarkt sterk is veranderd.
2. De woonvisie uit 2015 geen onderscheid maakt naar dorpen.
3. De nieuwe woonvisie een bouwsteen is voor de toekomstvisie en de dorpsvisies.

De rode draad van de Woonvisie is proberen de groepen met een zwakke positie op de woningmarkt een zetje te geven. Samen met de inwoners wil de gemeente er voor zorgen dat:

- de kwaliteit van de woningen en woonomgeving op peil blijft en klaar is voor de toekomst wat betreft wooncomfort, verduurzaming, klimaatbestendigheid etc;
- voor jongeren en starters een passende en betaalbare woning te vinden is zodat de vitaliteit van de dorpen behouden blijft;
- rekening houdend met de vergrijzing er ook voor ouder en hulpbehoevender wordende bewoners plek is.

De Woonvisie gaat uit van vier hoofdlijnen van het woonbeleid:

1. Hoofdlijn 1, bouwen aansluitend op de verschillen: een meer dorpsgericht woonbeleid
2. Hoofdlijn 2, de juiste woning... een eigen stek: meer regie op het woningbouwprogramma en meer aandacht voor specifieke doelgroepen
3. Hoofdlijn 3, verbouwen = bouwen: meer aandacht voor de bestaande voorraad
4. Hoofdlijn 4, meer dan alleen wonen: meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

Uit deze vier hoofdlijnen volgen 22 actiepunten die zijn samengevat in de Woonvisie en zijn uitgewerkt in een actieprogramma. In de Woonvisie ligt verder de nadruk bij het onderwerp duurzaamheid op het verduurzamen van de bestaande koopwoningvoorraad. De visie vormt tevens de basis voor de woningbouwprogrammering en de invulling daarvan in de komende 10 jaar.

### Conclusie

Het toevoegen van een vier woningen in de dure koopsector bevordert de doorstroming en betekent een toevoeging van een segment, waaraan veel behoefte is. De planontwikkeling wordt door herprioritering opgenomen in het woningbouwprogramma overeenkomstig hoofdlijn 1, actiepunt 1 van de Woonvisie. Daarmee is de planontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

### 3.4.3 Welstandsbeleid

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 februari 2017 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Deze is op 15 augustus 2017 in werking getreden. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van welstand.

- *soepel welstandsniveau*  
De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.
- *Gewoon welstandsniveau*  
Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.
- *Bijzonder welstandsniveau*  
Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plassengebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.
- *Vrij*

Gezien het karakter van volkstuinen en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandvrij.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bijzonder welstandsniveau langs de Schinkeldijk. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het traditionele bebouwingsbeeld, waarbij voor de inpassing van bouwwerken het behoud of de versterking van de landschappelijke kwaliteit van belang is. Het definitieve bouwplan zal aan de welstandscommissie (de stichting Dorp, Stad en Land) om advies worden voorgelegd.

### **Conclusie**

Bij uitwerking van het bouwplan voor de nieuwbouwwoningen wordt rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk 2017.

#### **3.4.4 Duurzaamheid**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 19 april 2017 het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' vastgesteld; een nadere uitwerking van de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.

De uitdaging om klimaatneutraal te zijn is veelomvattend en moet zijn weerklank krijgen in de keuzes die de gemeente wil maken. De routekaart en het actieplan worden daarom gekenmerkt door de brede, samenhangende aanpak. Daarbij is er oog voor de vele facetten die duurzaamheid raakt. In de routekaart is een tiental thema's opgenomen die in samenhang met elkaar een evenwichtige keuze vinden. De thema's zijn duurzame energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.

De gemeente heeft in kaart gebracht welke prioriteiten en acties er zijn per thema, die het aannemelijk maken dat zij de komende periode de juiste route volgt om in 2035 klimaatneutraal te zijn. De gemeente focust zich de komende jaren op deze punten, maar sluit niet uit dat additionele onderwerpen ook aandacht vergen. Het is daarbij van belang dat er een balans is tussen effectiviteit en sociaal draagvlak. Bij het kiezen voor de maatregelen is daarom gelet op maatschappelijke, financiële en duurzame overwegingen. Allereerst gaat het er om dat er sociaal draagvlak is en een maatregel een maatschappelijk draagwijdte heeft. Er is daarom gekeken naar de lokale gemeenschap en de mogelijke kansen en belemmeringen. Er is voor deze brede, maar ook lokale aanpak gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de beweging in de samenleving. Op deze manier is er aandacht voor lokale initiatieven en oog voor wat er regionaal gebeurt. Daarnaast moet er steeds een balans zijn tussen de bijdrage aan duurzaamheid, de financiële haalbaarheid en kosteneffectiviteit en het beste moment om een actie te ondernemen.

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt in haar invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De uitwerking van de overwegingen over de acties zijn opgenomen in het actieplan.

#### *Klimaatadaptatie*

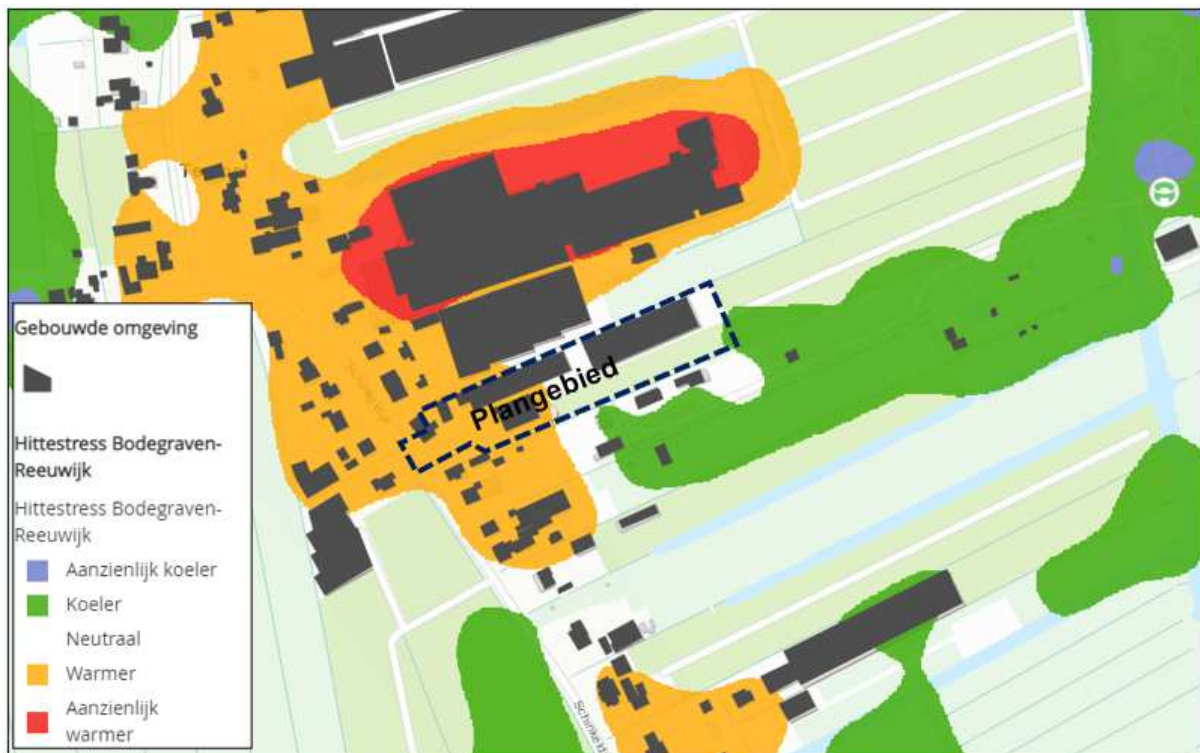
De gemeenteraad heeft in 2020 de strategie en ambities ten aanzien van klimaatadaptatie vastgesteld. De ambities zijn nader nader vastgelegd in het convenant Klimaatadaptief bouwen dat door de gemeente op 10 november 2021 is ondertekend. In dit kader is al een stresstest uitgevoerd die risico's en kansen in kaart brengt. Het volgende kan hieruit worden afgeleid.

Kaart wateroverlast: in het plangebied is er geen knelpunt voor wateroverlast. Er zijn geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Kaart overstromingen: in het plangebied is geen knelpunt voor overstromingen. Er zijn geen maatregelen nodig om overstromingen tegen te gaan.

Kaart droogte: de kaart laat zien dat in het plangebied geen sprake is van extra bodemdaling door droogte. Er zijn uit dien hoofde geen beperkingen.

Kaart hitte: de kwetsbaarheden en kansen voor hitte zijn in kaart gebracht door stakeholders. Op de kaart is het plangebied niet aangeduid als locatie die in tijden van hitte problemen kan geven (figuur 6). Er wordt bedrijfsbebouwing gesloopt en verharding verwijderd. Het verhard oppervlak neemt af met de bouw van vier woningen. Er wordt veel groen toegevoegd om dit verder te verbeteren.



Figuur 6: Hittestress plangebied (blauw gestippeld omlijnd) en omgeving.

#### Toetsing planinitiatief

De woningen worden overeenkomstig de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gerealiseerd. Het gebouwontwerp en inrichting zullen zo ontworpen worden dat de biodiversiteit en de ecologie in en rondom het plangebied wordt versterkt. De woningen worden voorzien van zonnepanelen. Ook worden de woningen niet meer aangesloten op het aardgasnetwerk. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater en opvang en recyclen van regenwater. Voor wat betreft biodiversiteit en ecologie wordt voor dit plan onder andere aan de volgende punten gedacht:

- zo weinig mogelijk verharding (pad op het erf met grind, parkeervakken mogelijk als grasparkeren);
- platte daken zo mogelijk afdekken met een sedum dak voorzien van een biodiversiteitspakket (voor waterberging en voor vlinders, bijen en zweefvliegen);
- in de nieuwbouw zullen huismuskasten en vleermuskasten worden meegenomen.

Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een hoofdgebouw zal worden aangetoond dat initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Deze Klimaattoets in artikel 10.2 van de Algemene gebruiksregels wordt dit geborgd.

#### Conclusie

Bij uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en het convenant Klimaat adaptief bouwen Zuid-Holland.





## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de bestemmingswijziging die dit plan mogelijk maakt. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van de vervolgfunctie.

### 4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling 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. Deze beoordeling moet ook plaatsvinden als de omvang onder de drempelwaarde valt.

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.

##### Onderzoek/ beoordeling

Dit project valt mogelijk onder categorie D11.2, stedelijk ontwikkelingsproject uit bijlage D. In dit bestemmingsplan wordt het oprichten van 4 compensatiewoningen mogelijk gemaakt, alsmede een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar woning. De ontwikkeling op deze plaats is om de volgende redenen niet te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.:

- fysieke wijziging: het toevoegen van vier woningen in het buitengebied kan als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Het versteend oppervlakte neemt echter met 3.048 m<sup>2</sup> af, omdat een bedrijfsloods, silo en kassen worden gesloopt. Er vindt in het kader van de ruimte voor ruimteregeling geen verstedelijking plaats.
- lokale context: het bebouwingslint wordt hersteld. Bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en sierteeltgronden worden gesaneerd, waarvoor alleen vier compensatiewoning wordt teruggebouwd.
- planologische mogelijkheden: de gronden zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarisch met waarden' met de functieaanduiding 'sierteelt'. Met een vervolgfunctie naar Wonen worden bouwmogelijkheden beperkt. Er vindt ontstening plaats.

Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat een functie-aanpassing volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De fysieke wijzigingen zijn beperkt, omdat in het plangebied overtollige bedrijfsbebouwing en kassen worden gesloopt.

##### Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Deze fysieke wijziging is beperkt, omdat het plangebied maar 4 woningen worden toegevoegd. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

#### 4.1.2 Milieuzonering

##### Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge 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. 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 rustig buitengebied	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

##### Onderzoek/ beoordeling

Aan de Schinkeldijk komen in de directe omgeving naast agrarische bedrijven ook woningen en niet-agrarische functies voor. Sprake is van een gebied met een functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd. Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid. In de directe nabijheid (100m) liggen de volgende milieubelastende bestemmingen:

Tabel 4.2: overzicht milieubelastende bestemmingen

Globale locatie	Bedrijfsnaam	Richtafstand t.o.v. gemengd gebied	Feitelijke afstand	Nader onderzoek
Schinkeldijk 46a, Reeuwijk	Edelcactus (groothandel bomen en planten)	10 m 30 m voor gewasbeschermingsmiddelen	10 m	Ja
Schinkeldijk 56, Reeuwijk	Edelman (groothandel decoratie artikelen)	10 m	10 m	Nee
Schinkeldijk 11a, Reeuwijk	Robert van Leeuwen loonbedrijf	30 m	70 m	Nee
Schinkeldijk 9a, Reeuwijk	Van Buren B.V. (sierteeltbedrijf)	10 m	60 m	Nee
Schinkeldijk 42a	De Bessenhof (naturistencamping)	30 m	15 m	ja
Schinkeldijk 38, Reeuwijk	Dika-Reeuwijk (Interieur bouw en vervaardiging van bedrijfsmeubels)	30 m	30 m	Nee

##### Camping De Bessenhof en Edelcactus

Vanwege het parkeerterrein voor de camping en de inrit/rijpad van Edelcactus is onderzoek nodig naar geluidhinder om te kunnen motiveren dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In verband hiermede is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 7 oktober 2021, Referentie 07623-55243-03, Bijlage 2). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt het volgende.

#### Edelcactus B.V.

Voor het bedrijf Edelcactus is een inventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er gemiddeld één keer per week en vrachtwagen komt laden en lossen. De locatie wordt alleen gebruikt voor opslag. Vanwege het beperkte aantal vrachtwagens, maximaal 1 per dag, is de kans op geluidhinder nihil.

#### Camping de Bessenhof

Op verzoek van de Omgevingsdienst Midden-Holland is het parkeerterrein van de camping dat naast de projectlocatie beoordeeld. In het onderzoek is de systematiek van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" gehanteerd. Daarin wordt onderzocht of enerzijds de bedrijfsvoering van de camping door de komst van de nieuwbouwwoningen niet wordt beperkt en anderzijds of enige geluidhinder ter plaatse van de woningen tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt.

De geluidvermogens en geluidniveaus zijn berekend conform de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai", versie 1999. De relevante geluidbronnen zijn:

- Rijdende voertuigen op de terrein.
- Dichtslaan portier op het parkeerterrein.

Volgens VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" geldt voor het plangebied het omgevingstype "gemengd gebied" en valt de camping onder categorie 3.1. Het plan valt binnen de dan geldende richtafstand van 30 m voor de milieucontour van geluid. Er is aangetoond dat ter plaatse van de nieuwbouw aan de geluidgrenswaarden van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau gaat worden voldaan. Deze waarden zijn zonder meer acceptabel. De geluidgrenswaarde voor het maximaal geluidniveau wordt is de nachtperiode overschreden met 5 dB. Deze overschrijding is ten gevolge van het dichtslaan van portieren van auto's geparkeerd aan de noordzijde van het parkeerterrein. Een geluidscherm als maatregel is vanwege het landelijke karakter van de omgeving niet wenselijk. Een geluidscherm zou 4,8 meter (in de achtertuin) of 2,40 meter hoog (langs het parkeerterrein) uitgevoerd moeten worden. Omdat de mogelijke kans op hinder zeer klein is en geluidscherm niet wenselijk, wordt geadviseerd om een maatwerkvoorschrift op te stellen voor vertrekkende auto's in de nachtperiode.

#### **Gewasbeschermingsmiddelen**

Het aspect gewasbeschermingsmiddelen vraagt hier om aandacht in verband met de bedrijfsactiviteiten van Edelcactus. Emissie van bestrijdingsmiddelen zoals toegepast in de tuinbouw kan milieuproblemen veroorzaken (diffuse verspreiding via lucht, bodem en water). Ook speelt de aanwezigheid van gevoelige functies een rol. Op grond hiervan dient daarom rekening te worden gehouden met een grotere afstand dan 10 meter van sierteeltbedrijven tot woongebieden. Niet in alle gevallen wordt deze afstand in de bestaande situatie gehaald. Aangezien het gaat om bestaande bedrijven waarop milieuwetgeving van toepassing is die gevaar of hinder moet voorkomen heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de veiligheidszones en verantwoorde afstanden rondom het sierteeltbedrijf als gevolg van bespuitingen met toxische stoffen en de blootstelling hiervan op de beoogde 4 woningen.

#### *Beschouwing*

Tot op heden is er geen wet- en regelgeving omtrent het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in relatie tot omliggende gevoelige bestemmingen. Deze landelijke discussie wordt primair gevoerd in relatie tot fruitteeltopstanden, waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen veel groter is. De minister heeft de Gezondheidsraad voor dit dossier om een advies gevraagd. De Gezondheidsraad (GR) heeft op 29 januari 2014 advies uitgebracht over de vraag of omwonenden van landbouwpercelen gezondheidsrisico's lopen door toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. De Gezondheidsraad heeft aanleiding gezien voor een nader blootstellingsonderzoek onder omwonenden en voor aanpassing van de toelatingsprocedure voor gewasbeschermingsmiddelen. Dit nadere onderzoek is tot op heden nog niet afgerond.

In het Activiteitenbesluit staan eisen waaraan voldaan moet worden bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. De juridisch noodzakelijke afstand is 50 meter. De GGD geeft aan dat er een locatie specifiek onderzoek moet worden gedaan als de afstand kleiner is dan 50 meter. Anders is er een juridisch risico.

Het gebruik van deze middelen op een perceel langs een watergang is aan regels gebonden. Deze regels bieden ook bescherming aan een woning naast een sierteeltbestemming met een watergang ertussen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de sierteelt is niet te vergelijken met akkerbouw en fruitteelt c.q. boomgaard. Dit omdat gewassen van sierteelt zeer weinig gewasbeschermingsmiddelen gebruiken in vergelijking tot fruitteelt. Verder mogen er op grond van het

Activiteitenbesluit in een zone langs een sloot geen worden gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Op deze wijze wordt voorkomen dat er gewasbeschermingsmiddelen bij het spuiten in het oppervlaktewater terecht komen.

#### *Planspecifiek*

Voor het plangebied is de bestemming 'Wonen' van toepassing met bouwvlakken voor de 4 woningen. De afstand tussen de woningen en de noordelijk gelegen kassen is in alle gevallen meer dan 10 meter. Deze strook wordt ingericht voor groenvoorzieningen met de bestemming 'Groen', zodat deze strook niet voor andere doeleinden kan worden gebruikt. Bovendien worden de percelen gescheiden door een sloot. Op grond van het Activiteitenbesluit mogen in een zone langs een sloot geen worden gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Op deze wijze wordt voorkomen dat er gewasbeschermingsmiddelen bij het spuiten in het oppervlaktewater terecht komen. Indien op een locatie van de teler in de toekomst ander sierteelt gaat plaatsvinden en de spuitzone niet (meer) volstaat dan garandeert de betreffende initiatiefnemer dat hij, voor eigen rekening, een bladhoudende groenhaag of windscherm zal plaatsen, zodat kan blijven worden voldaan aan de richtafstand voor de spuitzone. In het opnemen van een voorwaardelijke verplichting wordt dit geborgd (artikel 5.4.4). Hierdoor is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

#### **Conclusie**

Uit inventarisatie en resultaten van het akoestisch onderzoek is gebleken er met een maatvoorschrift voor camping De Bessenhof voor vertrekkende auto's in de nachtperiode een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Verder zijn er geen relevante bedrijven in de nabijheid van het plangebied 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 het oprichten van 4 woningen.

### **4.1.3 Geluid**

#### **Wettelijk kader wegverkeerslawaai**

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. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. 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. 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, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones 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.

#### **Wettelijk kader Industrielawaai**

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zonereren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde in het bestemmingsplan.

#### **Onderzoek/ beoordeling**

##### Wegverkeerslawaai

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Schinkeldijk, Tempeldijk en Zijdeweg. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur met een zonebreedte van 200 meter. Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 21 juni 2021, referentie 07623-54542-02, Bijlage 2). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de geluidbelasting van alle nieuwe woningen ten gevolge van alle individuele wegen lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Er is geen aanvraag voor een hogere waarde nodig.

##### Industrielawaai

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 4.1.2). In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen. Dit betekent dat er vanuit industrielawaai geen beperkingen zijn.

#### **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' (oktober 2013). Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland is al 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.

Bij een nieuwe ontwikkeling dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In verband hiermede is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door Grondslag B.V. te Kamerik (rapport van 2 november 2022, project 34662, versie 2, Bijlage 3). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

##### *Chemische kwaliteit*

De gestelde hypothese dat verhogingen aan zware metalen, PAK en/of OCB worden verwacht als gevolg van verhoogde achtergrond concentraties en de ligging in kassengebied is deels bevestigd. Er zijn lichte verhogingen aan metalen/OCB aangetoond. Deze kunnen worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondconcentraties en de bedrijfsactiviteiten op de locatie en vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

Bij de voormalige bovengrondse tank en de olieafscheider zijn tevens maximaal lichte verhogingen aan minerale olie en/of dichloormethaan aangetoond. In het grondwater zijn geen verhogingen boven de streefwaarde en/of detectielimiet aangetoond.

Ter plaatse van boring 14 is een matige verhoging aan minerale olie aangetoond. Bij het aanvullend onderzoek zijn nog maximaal lichte verhogingen aangetoond in de grond. Er is hier geen sprake van een sterke bodemverontreiniging.

##### *Asbestonderzoek*

De gestelde hypothese dat de bovengrond in de kas verdacht is op het voorkomen van asbest, is niet bevestigd. In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. De gestelde hypothese dat de bovengrond ter plaatse van de asbesthoudende beschoeiing (noordzijde perceel) verdacht is op het voorkomen van asbest is bevestigd. In de grondfractie < 2 cm is asbest aangetoond. Voor de bodem is een indicatief asbestgehalte bepaald van 1,6 mg/kg ds. De toetswaarde voor nader onderzoek wordt niet overschreden. Op het maaiveld zijn enkele stukjes asbest aangetroffen, dit betreft zwerfasbest. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Aanbevolen wordt om het zwerfasbest dat op het maaiveld is aangetroffen te verwijderen, om vermenging met de ondergrond te voorkomen.

##### *Algemeen*

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat de grond nog onderzocht dient te worden op PFAS. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig (doorgaans incl. PFAS) conform het Besluit Bodemkwaliteit.

## Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen functiewijziging op het onderhavige plangebied.

Wanneer in de toekomst grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal een 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.

### 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	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	200 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM <sub>2,5</sub>	25 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	50 µg/m <sup>3</sup>	24-uurgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

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:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> 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;
- 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.

#### Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

#### Onderzoek/ beoordeling

##### *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit*

Het plan omvat een functiewijziging van een bedrijfswoning naar woning en het toevoegen van 4 woningen. Het plan omvat het oprichten van drie woningen, waarvan één vervangende nieuwbouw. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Om toch een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is de



NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie langs de Schinkeldijk. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden, zoals aangetoond in figuur 7. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 15,2 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) bedraagt ten hoogste 15,9 µg/m<sup>3</sup>. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> geldt dat de hoogste concentratie 8,6 µg/m<sup>3</sup> bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m<sup>3</sup>. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

### Conclusie

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



Figuur 7: Rekenresultaten NSL-monitoringstool 2020.

### 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.

### **Onderzoek/ beoordeling**

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

#### 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.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

#### 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 binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

#### Wegtransport

Er liggen binnen een zone van 200 meter geen rijks- en/of provinciale wegen. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

#### Transport per buisleiding

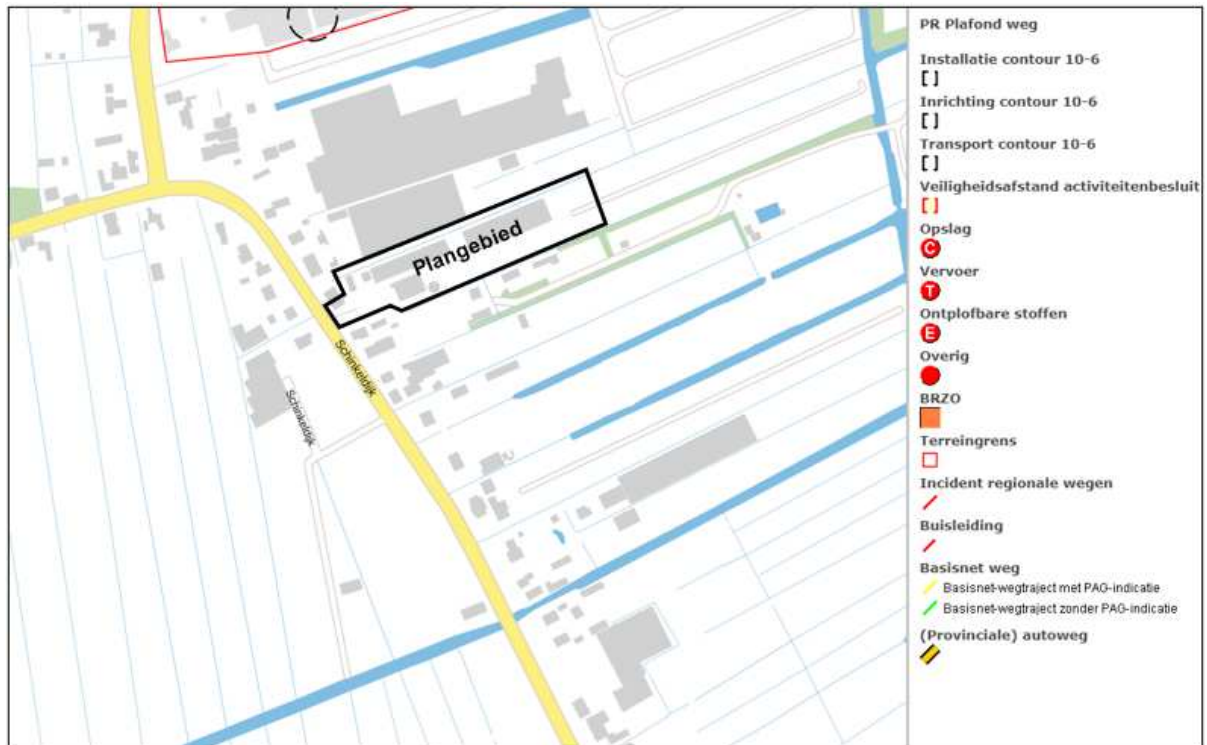
Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in het Besluit. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt 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

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Uit de Risicokaart (figuur 8) blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen potentiële risicobronnen aanwezig zijn.



Figuur 8: Uitsnede Risicokaart.

#### Mechanische ventilatie

Indien er in de omgeving een incident voordoet waarbij giftige (rook) gasen vrijkomen moet worden voorkomen dat deze naar binnen worden gezogen. Daarom moeten de woningen worden voorzien van mechanische ventilatie die met één druk op de knop is uit te schakelen. Dit is opgenomen in het huidige beleid Externe Veiligheid van de gemeente. In verband hiermee is in artikel 5.4.3 een specifieke gebruiksregel opgenomen dat een nieuwe woning pas mag worden gebruikt indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten door bewoners.

#### Niet gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

In 2018 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van CE voor het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

#### 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.

## 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. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

### 4.2.1 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor elk ruimtelijk plan 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 hoofdoelen 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 voorkomen 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 rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP6) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2022 – 2028. Op 8 februari 2022 is het WBP6 'Water wijst de weg' vastgesteld. 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.

In 2020 is de Keur 2020 in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist (zie <http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>). De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De regels zijn te vinden op [www.rijnland.net/regels](http://www.rijnland.net/regels).

#### Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan 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.

#### 4.2.2 Waterhuishouding

##### Tempelpolder

Het plangebied ligt in de Tempelpolder. De polder heeft een landbouwfunctie. Door bodemdaling neemt de kwel en het opbarsten van de bodem toe. Op termijn heeft dit invloed op de landbouwfunctie. Het hoogheemraadschap van Rijnland, de provincie Zuid-Holland, de gemeenten Alphen aan den Rijn en Bodegraven-Reeuwijk voeren samen een onderzoek uit naar de bodemdaling en opbarsting in de polder. De resultaten van het onderzoek moeten inzicht geven van de mate waarin opbarsting een knelpunt voor het landgebruik kan opleveren.

##### Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied liggen geen (regionale) waterkeringen. Evenmin ligt het plangebied in een beschermingszone. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

##### Oppervlaktewater

Op de Legger van het oppervlaktewatersysteem maakt het water aan weerszijde van het plangebied onderdeel uit van een overig oppervlaktewater. De nieuw te bouwen woningen worden buiten de kernzone en beschermingszone gebouwd. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 9. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 9: Uitsnede Legger oppervlaktewater 2018.

Toekomstige situatie

Het plangebied aan de Schinkeldijk 44 is planologisch bestemd als sierteeltbedrijf met een bouwvlak. Het bestaande bestemmingsvlak wijzigt van functie naar Wonen. Er wordt agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Voorts wordt er verharding verwijderd. In de plaats worden 4 woningen teruggebouwd. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15% water te worden gecompenseerd wanneer meer verhard oppervlak wordt aangelegd. Daarboven dient te dempen water met een oppervlakte voor 100% te worden gecompenseerd. In de nieuwe situatie wordt het verhard oppervlak aanmerkelijk verminderd met 6.426 m<sup>2</sup>. Voorts worden er geen sloten gedempt, zodat het realiseren van vervangend water niet nodig is. In tabel 4.4 is één en ander verduidelijkt. De bestaande woning is aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Voor de nieuwe woningen wordt dat niet anders.

Tabel 4.4: Watertabel.

Omschrijving	Bestaand in m <sup>2</sup>	Totaal m <sup>2</sup> bestaand	Nieuw in m <sup>2</sup>	Totaal m <sup>2</sup> nieuw
<b>Bebouwd</b>				
bedrijfsgebouwen en silo kassen	458			
woning bestaand	90		90	
bijgebouwen bij bestaande woning	124		124	
woningen nieuw			280	
Subtotaal	3.262		494	
<b>Onbebouwd</b>				
sierteeltgronden (verharding)				
verharding (wegen en parkeren)	4.728		1.070	
subtotaal	4.728		1.070	
<i>Subtotaal verhard</i>		7.990		1.564
<b>Onbebouwd onverhard</b>				
sierteeltgronden (ex cl. verharding)	866			
grasland groen			3.505	
tuinen en even	0		2.717	
water	291		291	
subtotaal	1.157		7.583	
<i>Subtotaal onverhard</i>		1.157		7.583
<b>Totaal oppervlakte</b>		<b>9.147</b>		<b>9.147</b>

Watertoets

Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is het Hoogheemraadschap van Rijnland d.d. 14 september 2021 op de hoogte gebracht van het plan. Op basis van de verstrekte gegevens heeft het Hoogheemraadschap geconcludeerd dat er sprake is van een waterbelang. In verband hiermede wordt het voorontwerp bestemmingsplan om advies voorgelegd aan het hoogheemraadschap. De resultaten worden verwerkt, nadat het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is afgerond.

**Conclusie**

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling.

## 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

### 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 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 in de nieuwe Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

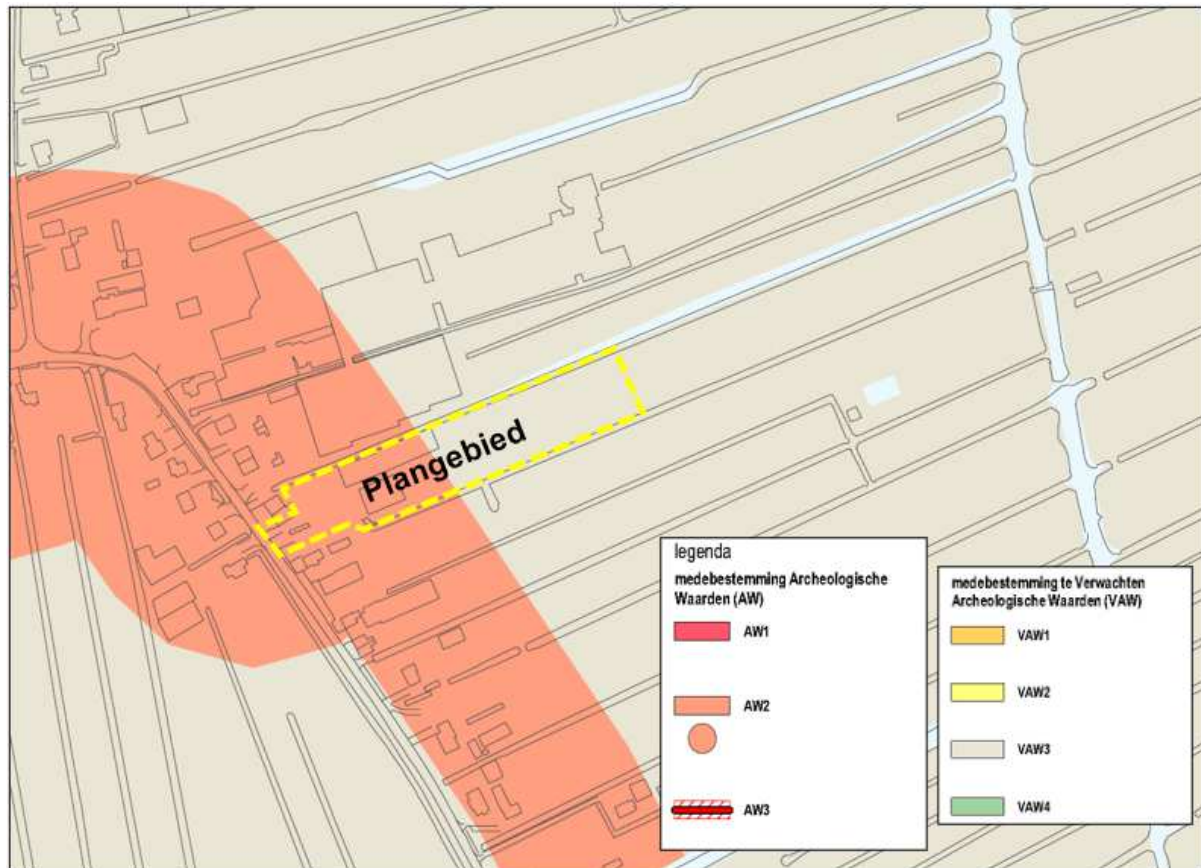
### 4.3.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

### 4.3.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

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 de lintbebouwing aangeduid als "medebestemming Archeologische Waarden AW 2" (figuur 10). Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m<sup>2</sup>. Het oostelijke gedeelte heeft de "medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden VAW 3". Voor deze gronden is een omgevingsvergunning vereist bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 25.000 m<sup>2</sup>.



Figuur 10: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012, plangebied geel omlijnd.

#### 4.3.3 Archeologisch vooronderzoek

In de nabijheid van het plangebied is in 2013 een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd aan de Schinkeldijk 28. Hieruit is gebleken dat het gebied vanuit oogpunt van archeologie kon worden vrijgegeven. Voor dit gebied zal dat niet anders zijn temeer daar de bebouwing ook in de tweedelijns bebouwing wordt gerealiseerd en de ondergrond eerder is geroerd vanwege de aanwezige bebouwing.

De noodzaak van een archeologisch onderzoek hangt uiteindelijk af van hoe en waar gebouwd gaat worden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal het bevoegd gezag een quickscan opstellen, waarin definitief wordt vastgelegd of onderzoek al dan niet nodig is. Om dit te borgen is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in de regels en op de verbeelding opgenomen.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

#### Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling. Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.



#### **4.3.4 Cultuurhistorie en monumenten**

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De in het gebied aanwezige bebouwing is van eenvoudige architectuur. Cultuurhistorische waarden worden in en rondom het gebied niet aangetast.

#### **Conclusie**

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze bestemmingswijziging.

#### **4.4 Flora en fauna**

##### **Wettelijk kader**

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

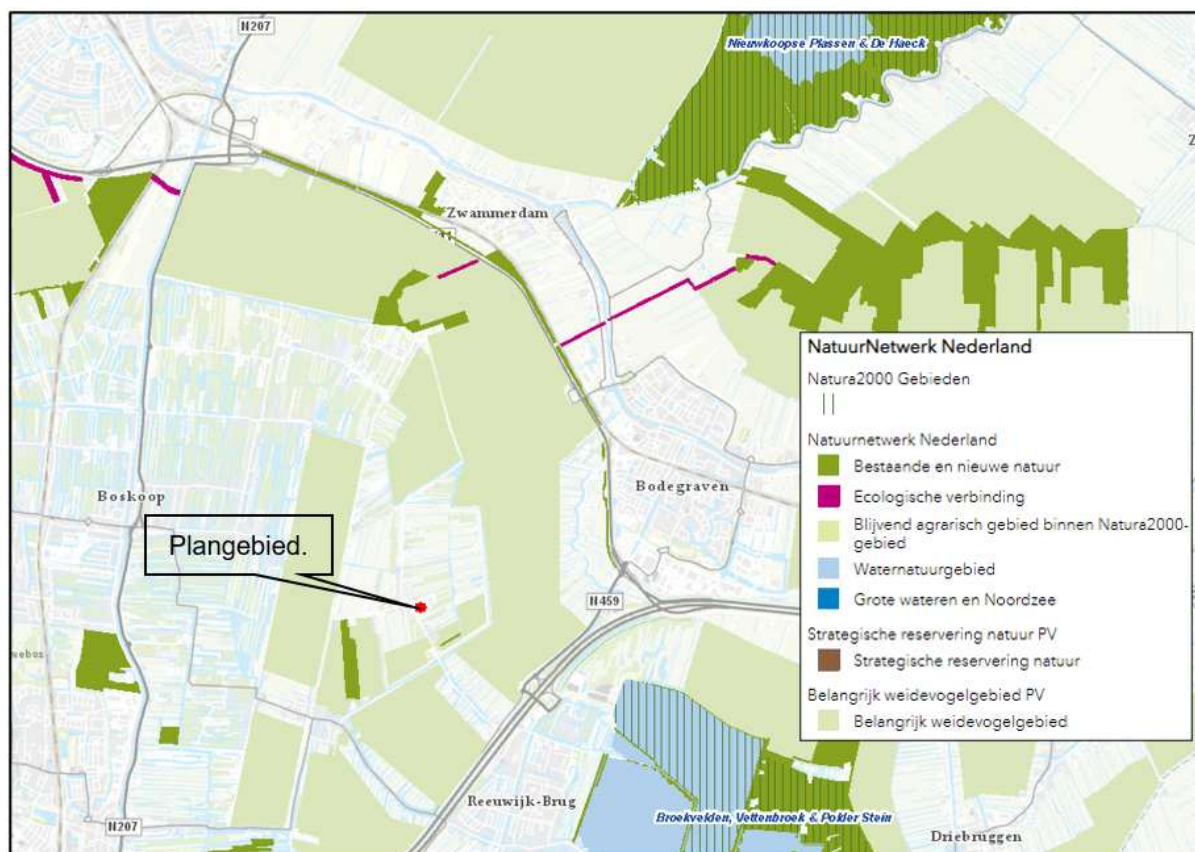
##### **Onderzoek/ beoordeling**

###### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde gebied dat is beschermd in het kader van de Wnb betreft het Natura 2000-gebied "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein". Dit beschermd gebied ligt op ongeveer 2,5 km afstand. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt op 5 km afstand (figuur 11).

Gezien tussenliggende wegen en bebouwing (verstoring), de afstand en het feit dat geen industriële activiteiten plaatsvinden die een mogelijk verontreinigend effect kunnen hebben op aangewezen natuurwaarden zijn indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermd gebied niet te verwachten. Een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb is niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt evenmin binnen het NNN. Negatieve effecten op NNN zijn niet te verwachten. Ten zuiden van het plangebied ligt op 270 meter een belangrijk weidevogelgebied. De verstoringafstand van de woningbouwlocatie tot aan broedlocaties is zodanig groot dat dit niet zal leiden tot aantasting van broedlocaties van weidevogels. Wel wordt aanbevolen om in het kader van de natuurwetgeving buiten het broedseizoen te starten met de werkzaamheden.



Figuur 11: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

#### 4.4.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 2,5 km ten noordoosten van het plangebied. Dit gebied is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar wordt mogelijk binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Dit deelgebied ligt op circa 6 km afstand. Het op 5 km gelegen Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatgebied.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de in te voeren Omgevingswet in januari 2024). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

De nieuw te bouwen woningen worden gebouwd volgens de eisen van het BENG. In de aanleggebruiksfasen is er geen sprake van toename van stikstofdepositie gezien afstand tot stikstofrelevante Natura2000-gebieden. Ten opzichte van de bestaande situatie is er voorts geen sprake van verkeersaantrekkende werking, omdat het bestaande woon/werk- en vrachtverkeer van het sierteeltbedrijf plaatsmaakt voor alleen personenverkeer van en naar 4 woningen. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

#### 4.4.2 Verkennend ecologisch onderzoek

Bij een bestemmingsplanwijziging c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd voor het onderhavige plangebied (rapport van augustus 2022, projectnummer 21A038, Bijlage 4). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Natuurgebieden	Gevolgen
<i>Natura2000</i>	
Habitattypen	Natura 2000-gebieden Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck hebben habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is dusdanig dat een berekening van de stikstofdepositie niet nodig is.
Soorten	Nee
NNN-gebieden	Nee
Provinciale omgevingsvisie/ -verordening	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bunzing, Egel en Haas geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora	Nee
Jaarrond beschermde nesten	Nee
Vissen	Nee
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Provinciale omgevingsvisie/-verordening	Nee, mits er geen hoge bomen aangeplant worden.
Amfibiëën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

#### Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wet natuurbescherming. 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. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

#### *Natuur-inclusief bouwen*

Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen:

- Voor de Huismus kan ruimte beschikbaar worden gehouden onder de onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen worden in afwijking hiervan vogelvides aangebracht op de onderste panlat.

- Voor vleermuizen kunnen kasten worden ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels vleermuiskasten worden geplaatst.

### **Conclusie**

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling wanneer de hiervoor genoemde maatregelen en aanbevelingen in acht worden genomen. Deze aanbevelingen zullen bij uitwerking van de plannen worden meegenomen.

## **4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten**

### **4.5.1 Kabels en leidingen**

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



## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

### 5.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels voor parkeren opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

#### 5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

##### Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

##### Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

#### 5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

##### Artikel 3 Agrarisch met waarden

De achter de woonpercelen aan de Schinkeldijk 44a gelegen gronden hebben de bestemming

“Agrarisch met waarden - AW” gekregen. De betreffende gronden maken deel uit van het waardevolle agrarische cultuurlandschap van het Groene Hart en worden primair gebruikt voor de uitoefening van de grondgebonden veehouderij. Bij het agrarisch gebruik staat het behoud en herstel van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden voorop. Bebouwing is daarom niet toegestaan.

#### *Omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden*

De regels voor de agrarische bestemming bevat een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden. Dit betreft de werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het opgenomen stelsel heeft als doel om de aanwezige en potentiële natuur- en landschapswaarden binnen deze bestemming te beschermen. Tevens mogen de vergunningplichtige werkzaamheden geen negatieve gevolgen hebben voor de waterkwaliteit en waterkwantiteit.

#### Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de groene gebieden waarvan het groene karakter voor de ruimtelijke structuur van het plangebied van belang is. Binnen de bestemming is de aanleg van voetpaden en water mogelijk.

#### Artikel 5 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen met bijbehorende bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de maximale inhoud van hoofdgebouwen (375 m<sup>3</sup> per woning) vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding bouwvlakken ingetekend, waarin hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden. Verder zijn in de regels en op de verbeelding de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen opgenomen.

In een hoofdgebouw is het toegestaan om onder voorwaarden kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis uit te oefenen. De voorwaarden hebben als doel om de kleinschaligheid van deze activiteiten te waarborgen en om te voorkomen dat dergelijke activiteiten het woon- en leefklimaat aantasten. Onder andere betekent dit, dat verkeer aantrekkende functies worden tegengegaan en dat op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet zijn. Om de ontsluiting te borgen voor zowel de woningen als de naastgelegen camping aan de Schinkeldijk 42a is op de verbeelding de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen.

Het in gebruik nemen van nieuwe woningen is pas toegestaan, nadat aan de Schinkeldijk 44a en Nieuwdorperweg 59 bedrijfsgebouwen en kassen zijn gesloopt en sierteeltgronden c.q. verharding zijn verwijderd overeenkomstig de in artikel 5.4.1 genoemde opgaven.

#### Artikel 6 en 7 Waarde - Archeologie 1 en 3

Voor dit gebied is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 en 3' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel.

### **5.3.3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

#### Artikel 8 Anti-dubbelregel

Het artikel 'Anti-dubbelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

#### Artikel 9 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

#### *Overschrijding bouwgrenzen*

Om te voorkomen dat kleine, ondergeschikte ontwikkelingen tot aparte procedures leiden, is in dit lid opgenomen dat voor bepaalde ontwikkelingen de bouwgrenzen overschreden mogen worden.

#### *Plaatsen en vergroten van bruggen*

In dit artikel is bepaald dat het verboden is om nieuwe bruggen te plaatsen of bestaande bruggen te vergroten. Dit verbod is in het bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat er vanuit ruimtelijk of verkeerkundig oogpunt ongewenste situaties ontstaan. Het uitvoeren van deze werkzaamheden kan worden toegestaan met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 11.4 van de regels.

#### *Ondergronds bouwen*

Het is niet wenselijk dat ondergronds bouwen binnen het plangebied onbeperkt mogelijk is. Daarom zijn in de regels bepalingen hierover opgenomen. Ondergronds bouwen is toegestaan, mits de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing niet groter is dan de bebouwing die aanwezig is boven peil en de bebouwingsdiepte niet meer dan 3 meter is.

#### Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

#### Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 2.1, lid 1 onder a, b of c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

#### *Maten en bouwgrenzen*

In dit artikel wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken van de regel dat bouwgrenzen niet mogen worden overschreden (voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen). Om deze afwijking mogelijk te maken kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages.

#### *Mantelzorg*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regelgeving zodanig dat een bijgebouw kan worden gebruikt als afhankelijke woonruimte. Een dergelijke bewoning moet noodzakelijk zijn vanuit het oogpunt van mantelzorg.

#### *Plaatsen en vergroten bruggen*

Met toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid kan het plaatsen van nieuwe bruggen of het vergroten van bestaande bruggen worden toegestaan. Hieraan kan medewerking worden verleend als bij een woning nog geen brug aanwezig is. Het artikel bepaalt maximale afmetingen voor een brug. Verder mogen de waarden op de locatie of in de omgeving niet worden aangetast.

#### Artikel 12 Overige regels

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen.

### **5.3.4 Overgangs- en slotregels**

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

#### Artikel 13 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

#### Artikel 14 Slotregel



Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

#### **5.4 Handhaving bestemmingsplan**

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*  
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*  
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.
3. *Realistische en inzichtelijke regeling*  
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. *Actief handhavingsbeleid*  
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

#### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.

## **Hoofdstuk 6    Uitvoerbaarheid en resultaten overleg**

### **6.1    Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van het bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens geldt via de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer/ ontwikkelaar. Eén en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten. Als er geen overeenkomst wordt gesloten en het kostenverhaal is niet anderszins verzekerd, dient er een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Het is derhalve noodzakelijk om het kostenverhaal te verzekeren. Hiervoor is voorafgaande aan vaststelling van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

### **6.2    Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

### **6.3    Communicatie**

In het kader van de omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer omwonenden in enkele overleggen geïnformeerd. Voor de gevraagde ontwikkelingen is er maatschappelijk draagvlak. De gespreksverslagen zijn opgenomen in Bijlage 5.

### **6.4    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor onderhavig ontwerp bestemmingsplan is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft daartoe vanaf DDMMJJ zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn wel/geen mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen ingediend.



## **Regels**

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

Het bestemmingsplan Schinkeldijk 44 en 44a, Reeuwijk met identificatienummer NL.IMRO.1901.Schinkeldijk44a-BP40 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

#### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### 1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 afwijking

Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo.

#### 1.6 agrarisch natuur- en landschapsbeheer

Agrarisch beheer met inachtneming van het behouden van natuur- en landschapswaarden, zoals weidevogelbeheer, randenbeheer, slootkantenbeheer en dergelijke.

#### 1.7 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### 1.8 bebouwingsgrens

Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

#### 1.9 bebouwingspercentage

Een binnen een bij het plan behorend geometrisch bepaald vlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van een deel van het bouwperceel, dan wel bouwvlak of bestemmingsvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd; dit percentage heeft geen betrekking op ondergrondse parkeergarages.

#### 1.10 bestaand

Ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning; ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebruikt krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning.

#### 1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.13 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel de Wet natuurbescherming.

#### **1.14 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

#### **1.15 bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

#### **1.16 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

#### **1.17 bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

#### **1.18 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

#### **1.19 bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

#### **1.20 bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

#### **1.21 cultuurhistorische waarde**

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik in de loop van de geschiedenis van het bouwwerk of dat gebied.

#### **1.22 gebouw**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

#### **1.23 geschakelde woning**

Woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd.

#### **1.24 hoofdgebouw**

Eén of meer gebouw(en) of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

#### **1.25 kap**

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

#### **1.26 kleinschalig beroep- en bedrijf-aan-huis**

Activiteiten die in een woning of bijbehorend bouwwerk door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

### **1.27 landschapswaarde**

De aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

### **1.28 nadere eis**

Een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

### **1.29 natuurwaarde**

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

### **1.30 NEN**

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

### **1.31 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

### **1.32 parkeren**

Het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

### **1.33 peil**

- a. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. voor gebouwen die niet onmiddellijk aan de weg grenzen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

### **1.34 plangrens**

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

### **1.35 prostitutie**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

### **1.36 seksinrichting**

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.37 twee-aaneen gebouwde woning**

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee-aaneen gebouwde woningen.

### **1.38 voldoende laad- en losvoorzieningen**

Voldoende ruimte voor het laden en lossen van goederen, zoals dit is aangegeven in het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### **1.39 voldoende parkeergelegenheid**

Parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

**1.40 voorgevel**

De naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

**1.41 voorgevelrooilijn**

De lijn in het verlengde van de voorgevel.

**1.42 vrijstaande woning**

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning of functie.

**1.43 woning**

Een complex van ruimten, dat blijktens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.



## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     afstand**

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2     bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3     breedte, lengte en diepte van een gebouw**

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

### **2.4     goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meet bedraagt dan 50% van de gevelbreedte van de betreffende gevel, wordt de goothoogte, druiplijnhoogte of boeiboordhoogte van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.

### **2.5     inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken, dakkapellen en dakopbouwen.

### **2.6     inhoud van een overkapping, carport of daarmee gelijk te stellen gebouw of bouwwerk**

Vanaf peil tot aan de buitenzijde van het dak en tussen de buitenwerkse maten van de draagconstructie.

### **2.7     ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.8     oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.9     vloeroppervlakte**

De gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 (Nederlandse Norm voor ruimtelijke data).

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van de grondgebonden veehouderij;
- b. het beweiden door dieren in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
- c. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- d. het behoud, herstel en de instandhouding van de aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de waterhuishouding;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals, groen, dammen en bruggen, voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 1 m.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 om de bouw van een schuilgelegenheid voor buiten het bouwvlak vee toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de schuilgelegenheid dient ten dienste te staan van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de schuilgelegenheid dient noodzakelijk te zijn voor de agrarische bedrijfsvoering, hetgeen moet blijken uit een advies van een agrarisch deskundige;
- c. de oppervlakte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 4 meter;
- e. de schuilgelegenheid dient te worden afgedekt met een kap.

#### 3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 3.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, het aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, met uitzondering van het aanbrengen van verhardingen van in- en/of uitritten tot een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen hebben met uitzonderingen van het periodiek afzetten van hakhout;
- f. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen:
  1. het telen en kweken van bomen of heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden);
  2. het beplanten met respectievelijk de teelt van maïs;
- g. het chemisch scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van de graslandverbetering.

#### 3.4.2 *Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- b. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- e. het dempen van dwarssloten (breedtesloten) betreffen.

#### 3.4.3 *Voorwaarden van een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkwaliteit en waterkwantiteit van de betreffende gronden en;
- d. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij een externe deskundige op het gebied van natuur, en landschap.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ontsluitingspaden;
- c. voetpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 3 meter mag bedragen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, voor zover:
  1. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
  2. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien;
  3. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  4. de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
  5. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

### 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. hoofdgebouwen worden in de volgende vorm gebouwd:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': een vrijstaande woning;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': een twee-aaneengebouwde woning of een geschakelde woning;
- c. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op verbeelding met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- e. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum goothoogte';
- f. in afwijking van het bepaalde onder a zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- g. ten aanzien van de bouw van woningen geldt verder het volgende:
  1. bij herbouw van een woning dient de woning op de plaats van de fundamenten van de bestaande woning te worden teruggebouwd;
  2. ten aanzien van de inhoud van woningen geldt het volgende:
    - de inhoud van een twee-aaneen gebouwde woning mag ten hoogste 375 m<sup>3</sup> bedragen;
    - indien de bestaande woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft meer dan 375 m<sup>3</sup>, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de inhoud van de woning;
- h. ten behoeve van zwembaden de volgende regels gelden:
  1. per bouwvlak is ten hoogste één zwembad toegestaan;
  2. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 40 m<sup>2</sup>;
  3. het zwembad dient achter de woning gerealiseerd te worden;
  4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
  5. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- i. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 5 m tot de zijdelingse erfgrens mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van reeds bestaande gebouwen;
- j. voorts geldt het volgende voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	maximum oppervlakte	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte
vrijstaande bijbehorende bouwwerken (minimaal 1 m achter hoofdgebouw, zowel binnen als buiten het bouwvlak)	50 m <sup>2</sup>	3,0 m	5 m
erf- en terrein- afscheidingen: - binnen het bouwvlak: - buiten het bouwvlak:			2 m 1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen			3 m

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Herbouw van woningen buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 onder c sub 2 ten behoeve van de herbouw van woningen op een andere plaats dan de plaats van de fundamente van de bestaande woning met inachtneming van het volgende:

- de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 5.3.2 Sanering bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken

- Maximaal 50% van de totale oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag worden teruggebouwd, en/of behouden blijven, met dien verstande dat na sanering niet meer dan 250 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel aanwezig zijn;
- door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

#### 5.4.1 Voorwaardelijke verplichting nieuwe woning

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden ten behoeve van een nieuwe woning, zoals genoemd in artikel 5.1 sub a, zonder dat:

- aan de Schinkeldijk 44a de volgende sanering heeft plaatsgevonden:
  - minimaal 458 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt en
  - minimaal 2.590 m<sup>2</sup> aan (tunnel)kassen is gesloopt en
  - minimaal 5.483 m<sup>2</sup> aan sierteeltgronden is gesaneerd;
- aan de Nieuwdorperweg 59 in Reeuwijk:
  - (voormalige) bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van totaal 240 m<sup>2</sup> zijn gesloopt.

#### 5.4.2 Ontsluiting

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor ontsluiting van bouwpercelen, alsmede de aangrenzende bestemming 'Recreatie'.

#### 5.4.3 Afsluiten mechanische ventilatie

De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor nieuwe woningen indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning door bewoners kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten.

*5.4.4 Voorwaardelijke verplichting in verband met spuitzone*

Het gebruik ten behoeve van wonen kan worden voortgezet wanneer het gebruik van de gronden voor de tuinbouwbedrijven niet wordt belemmerd in hun bedrijfsvoering. Hierbij wordt met name - doch niet uitsluitend - bedoeld op de spuitzones van de tuinbouwbedrijven. Bij de bepaling hiervan kan de afschermende werking van een winterharde groenhaag of overige gelijkwaardige voorziening meegewogen worden.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie 1**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (historische dorpskernen en bewoningslinten met een verspreide bebouwing en de bufferzone rondom AMK-terreinen).

### **6.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *6.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 6.2 onder b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;



- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 6.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 6.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

## **Artikel 7 Waarde - Archeologie 3**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (bewoningsresten uit de IJzertijd, Romeinse Tijd en Middeleeuwen).

### **7.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 25.000 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *7.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 7.2 onder b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 25.000 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 7.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 7.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 9      Algemene bouwregels**

### **9.1      Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

### **9.2      Plaatsen en vergroten bruggen**

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 is verboden om nieuwe bruggen te plaatsen of bestaande bruggen te vergroten.

### **9.3      Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen en gelden de volgende regels:

- a. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het aanwezige oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m onder peil.

## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

### **10.1 Verbod**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

niet toegestaan is:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van recreatieve onderkomens, zoals bed & breakfast-kamers, stacaravans en tenten voor permanente bewoning;
- d. van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag.

### **10.2 Klimaattoets**

Een omgevingsvergunning voor bouwen van een hoofdgebouw wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Dit betekent in ieder geval dat de bestaande situatie op het gebied van wateroverlast, hitte, droogte, overstroming, biodiversiteit en bodemdaling als gevolg van het bouwen niet mag verslechteren. Dit moet worden aangetoond door middel van een klimaattoets.

## **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

### **11.1 Maten en bouwgrenzen**

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover:
  1. zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
  2. de overschrijdingen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
  1. de afwijking van maten en/of de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, noodzakelijk is omwille van bouwtechnische of bedrijfstechnische redenen en;
  2. met de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **11.2 Bouwen op kortere afstand van erfgrans**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 voor het toestaan van bebouwing op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, met inachtneming van het volgende:

- a. de ter plaatse voorkomende landschappelijke waarden worden als gevolg van de afwijking landschappelijke inpassing niet onevenredig aangetast;
- b. het bevoegd gezag kan voorwaarden verbinden aan de afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van het treffen van maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bebouwing.

### **11.3 Mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk behorende bij een (bedrijfs)woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg;
- b. het aantal woningen op het bouwvlak niet mag toenemen;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de toegestane maximale maten en afstanden van de woning en bijgebouwen mogen niet worden overschreden;
- e. de woning mag maximaal één toegang hebben en er mogen geen extra inritten of bruggen worden aangelegd;
- f. de zorgbehoefte moet zijn aangetoond via een indicatiebesluit of verklaring van de GGD, met uitzondering van zorgbehoevenden ouder dan 75 jaar;
- g. bij beëindiging van de mantelzorg wordt het gebruik van de woning of bijgebouw als tijdelijke, afhankelijke woonruimte beëindigd.

### **11.4 Plaatsen of vergroten van bruggen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2, teneinde het plaatsen van nieuwe bruggen of het vergroten van bestaande bruggen mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. nieuwe bruggen zijn slechts toelaatbaar indien dit strikt noodzakelijk is voor de ontsluiting van een woning, waarbij als norm geldt ten hoogste 1 brug per woning;
- b. bij een woning mag de maximale breedte van een brug ten hoogste 3 m bedragen en het landhoofd ten hoogste 6 m;
- c. de afstand tussen naastgelegen bruggen dient ten minste 15 m te bedragen, tenzij de situering van afzonderlijke percelen een kortere afstand vereisen;
- d. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de werkzaamheden de cultuurhistorische,

bestemmingsplan Schinkeldijk 44 en 44a, Reeuwijk

landschappelijk- en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten en geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid.



## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren**

Het planologisch toegelaten gebruik van gronden, zoals na oprichting van een gebouw en bij verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en in stand wordt gehouden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en voldoende laad- en losvoorzieningen. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:

- a. voldaan wordt aan de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- b. voldaan wordt aan de verdere eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

### **12.2 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 12.1 indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een bouwwerk, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 13.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 13.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 13.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Schinkeldijk 44 en 44a, Reeuwijk.



**IntROview B.V.**

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

[info@introview.nl](mailto:info@introview.nl)

[www.introview.nl](http://www.introview.nl)



Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwdorperweg 59

## Wijzigingsplan

### NIEUWDORPERWEG 59, REEUWIJK

### Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

ONTWERP

DATUM:

31 maart 2023

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.Nieuwdorperweg59-WP40





**OPDRACHTNEMER**

IntROview B.V.  
Sterrenlaan 24  
2743 LS Waddinxveen  
telefoon 0182 630480  
info@introview.nl  
www.introview.nl

**OPDRACHTGEVER**

de heer J.J. Olieman  
Nieuwdorperweg 59  
2811 LD Reeuwijk

**STATUS**

Concept:  
Voorontwerp:  
Ontwerp:  
Vastgesteld:

**DATUM**

4 oktober 2021  
16 februari 2022  
31 maart 2023

**VERSIE**

2e versie  
1e versie  
1e versie



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk2 Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.2 Nieuwe situatie	12
2.3 Verkeer en parkeren	14
2.4 Ruimte voor ruimteregeling	14
2.5 Beeldkwaliteitsparagraaf	15
<b>Hoofdstuk3 Beleidskader</b>	<b>17</b>
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
<b>Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten</b>	<b>29</b>
4.1 Milieu	29
4.2 Waterparagraaf	38
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	41
4.4 Flora en fauna	43
4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	46
<b>Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving</b>	<b>47</b>
5.1 Algemeen	47
5.2 Verbeelding	47
5.3 Regels	47
5.4 Handhaving wijzigingsplan	49
<b>Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg</b>	<b>51</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	51
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
<b>Regels</b>	<b>53</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleidende regels</b>	<b>54</b>
Artikel 1 Begrippen	54
Artikel 2 Wijze van meten	58
<b>Hoofdstuk2 Bestemmingsregels</b>	<b>59</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden	59
Artikel 4 Wonen	61
Toelichting	5

Artikel 5	Waarde - Archeologie 1	64
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	66
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>68</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	68
Artikel 8	Algemene bouwregels	69
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	70
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	71
Artikel 11	Overige regels	73
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>74</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	74
Artikel 13	Slotregel	75

### **Bijlagen bij toelichting**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Akoestischonderzoek wegverkeerslawaai</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Verkennend bodemonderzoek</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Onderzoek archeologie</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Ecologischonderzoek</b>

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Nieuwdorperweg 59 in Reeuwijk-Dorp is H.O.V. Waddinxveen Holland gevestigd. Dit bedrijf is actief in de branche groothandel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren. De bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Het voortzetten van bedrijfsmatige activiteiten in het buitengebied is niet wenselijk. In verband hiermede is gezocht naar een passende vervolfunctie van de huidige bestemming. Het meest voor de hand is om de bestemming 'Bedrijf' om te zetten naar 'Wonen' overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (Ruimte voor ruimteregeling). In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat omzetting naar 'Wonen' vanuit een goede ruimtelijke ordening mogelijk is.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Nieuwdorperweg 59, een bebouwingslint in het buitengebied tussen Reeuwijk-Dorp en Reeuwijk-Brug. Naast enkele veehouderijbedrijven komen ook verspreid liggende burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven voor. Tegenover het plangebied staat een burgerwoning. Aan de oostzijde is op nummer 57 een kinderdagverblijf gevestigd met hierachter een veehouderijbedrijf. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied liggen weilanden. In onderstaande situatietekening (figuur 1) is het plangebied met een zwart gestippelde lijn aangeduid.



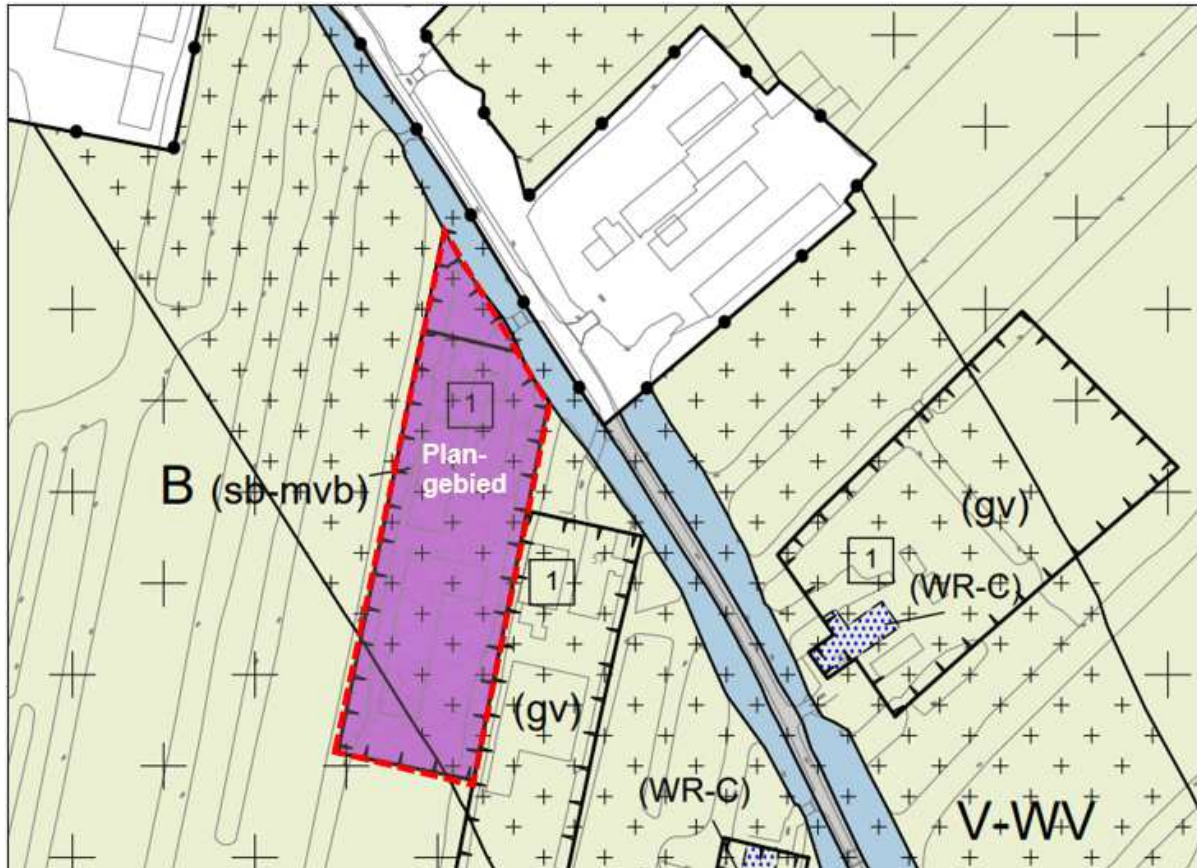
Figuur 1: Situatiekening plangebied en omgeving.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
"Buitengebied West"	14 oktober 2015	9 november 2016
"Buitengebied West, 1e herziening"	5 juli 2017	-
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	-

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied West' de bestemming 'Bedrijf' met de functiaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – machine- en voertuigenberging'. Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2. De omzetting naar 'Wonen' is hiermee in strijd. De eerste herziening heeft betrekking op een aanpassing van de inhoud van woningen en sanering van bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs) woningen.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied West'. Plangebied rood gestippeld omljnd.

### Wijzigingsbevoegdheid ruimte voor ruimteregeling

In het bestemmingsplan is in artikel 4.6.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen in ruil voor de sanering van alle op het bouwvlak aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing en/of kassen of de sanering van sierteeltpercelen, met inachtneming van het volgende:

- alle aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing (met uitzondering van de bestaande woning) dient te worden gesloopt;
- voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m<sup>2</sup> gebouwen (boven peil), mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- de te slopen gebouwen of kassen of de te saneren sierteeltpercelen dienen legaal aanwezig te zijn en dienen opgericht c.q. aangelegd te zijn voor de peildatum van 1 januari 2015;
- de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
- de nieuwe woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van een reeds aanwezig bouwvlak;
- de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
- de nieuwe woningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);



h. de regels van de bestemming 'Wonen' zijn van overeenkomstige toepassing.  
In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de hieraan gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

#### **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit wijzigingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, te weten milieu, archeologie, ecologie en de Waterparagraaf. In Hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van de polder Reeuwijk. Het gebied wordt hoofdzakelijk ontsloten door de oude ontginningsassen van onder meer de Nieuwdorperweg. Het landschapsbeeld wordt gekenmerkt door een slotenstelsel met gemiddeld bredere weteringen en door een grotendeels waaierachtige kavelstructuur tussen Reeuwijk-Dorp en Oud-Bodegraven. Waterhuishoudkundig gezien bestaat de polder uit een vijftal blokken, waarvoor door de waterbeheerders een gedifferentieerd peilbeheer wordt toegepast. Daarbij wordt rekening gehouden met de vraag naar voldoende drooglegging voor de agrarische bedrijfsvoering enerzijds en de wens tot beperking van de aanhoudende bodemdaling in de veengronden anderzijds.

In noordelijke richting is enkele jaren geleden nieuwbouw gerealiseerd, nadat de aldaar gelegen discotheek werd gesloten. In Reeuwijk-Dorp vindt aan de zuidkant nieuwbouw plaats in de wijk Reesveld.

*Nieuw gerealiseerde woningen Nieuwdorperweg.*



*Reeuwijk-Dorp, gezien vanaf plangebied.*



*Naastgelegen kinderdagverblijf op nr. 57.*



*Tegenover gelegen woning op nr. 40.*

#### *Planspecifiek*

Het plangebied ligt in het westelijke deel van het buitengebied langs een bebouwingslint ten zuidoosten van de kern Reeuwijk-Dorp. Dit veenweidegebied bestaat hier uit relatief kleine poldereenheden die vanuit de oude linten langs de hoofdweteringen zijn ontgonnen. In het bebouwingslint aan de Nieuwdorperweg staan overwegend veehouderijbedrijven, woonhuizen en enkele niet agrarische bedrijven. Tegenover het plangebied staat een woonhuis. Hier was vroeger een varkenshouderij gevestigd. Op het perceel Nieuwdorperweg 59 is een groothandel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren. In de schuren wordt materieel onderhouden en gerepareerd. Op de kop van de kavel staat een bedrijfswoning.

*Bedrijfscomplex aan Nieuwdorperweg 59.*



*Rechts woning, midden en links te slopen schuren.*



*Te slopen bebouwing op achtererf.*



*Te verwijderen materialen achter schuren.*

## 2.2 Nieuwe situatie

In verband met beëindiging van de bedrijfsactiviteiten wordt de (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 1.491 m<sup>2</sup> gesloopt (figuur 3). In de plaats hiervan wordt een compensatiewoning teruggebouwd met een inhoud van maximaal 650 m<sup>3</sup>. De bestaande bedrijfswoning krijgt eveneens de bestemming 'Wonen' in het wijzigingsplan. Het voorterrein zal als tuin worden ingericht. Op eigen terrein wordt voldoende ruimte vrijgehouden voor het parkeren van auto's. De gronden achter de beide woonpercelen krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak. De percelen worden gescheiden door een nieuw te graven watergang. Een situatietekening van de nieuwe toestand is opgenomen in figuur 4.



*Figuur 3: bestaande situatie met overzicht te slopen bedrijfsbebouwing (met uitzondering van woning).*



*Figuur 4: Situatietekening met nieuwe woning.*

## 2.3 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Op de Nieuwdorperweg is de maximum snelheid ter plaatse 60 km/uur. De weg heeft een functie van buurtontsluitingsweg tussen Reeuwijk-Dorp en Reeuwijk-Brug. Voorts heeft de weg een recreatieve functie voor met name fietsverkeer richting de Reeuwijkse Plassen. Het plangebied is matig bereikbaar per openbaar vervoer.



Nieuwdorperweg.



Oprit naar (nieuwe) woonpercelen.

### Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op (thans de CROW-publicatie 381 (december 2018)). Uitgangspunt is dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeerkencijfers zijn gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381. De gemeentelijke parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1. Hierbij kan voor het plangebied worden uitgegaan van niet stedelijk in het buitengebied.

Tabel 3.1 Parkeerkencijfers Nota Parkeernormen.

Funcities	Norm (gemiddeld)*	Opmerkingen
Koop vrijstaand	2,4	incl. 0,3 pp aandeel bezoekers

\* niet stedelijk, buitengebied

Op beide woonpercelen dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Op eigen terrein is per woonperceel ruim voldoende plek voor stalling van drie auto's. Dit wordt geborgd door artikel 11.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren, waarin de aanleg en het in standhouden van parkeerplaatsen op eigen terrein zijn vastgelegd. Toekomstige bouwplannen dienen hieraan te voldoen.

## 2.4 Ruimte voor ruimteregeling

In artikel 3.6.1 van de regels van het bestemmingsplan is met toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling de bouw van een compensatiewoning mogelijk in ruil voor sloop van bedrijfsbebouwing. De te slopen bedrijfsbebouwing wordt ingezet om een compensatiewoning mogelijk te maken op het perceel.

### Beoordeling voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De bestaande (voormalige agrarische) stallen en schuren met een oppervlakte van 1.491 m<sup>2</sup> worden gesloopt, zoals in figuur 3 weergegeven. Daarnaast wordt 6.235 m<sup>2</sup> aan verharding verwijderd wat ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich meebrengt. Naar analogie van de ruimte voor ruimteregeling is hiervoor de berekening toegepast voor sanering van sierteeltgronden.

De berekening voor de Ruimte voor ruimteregeling is als volgt:

- 1.491 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen: % van 1.000 m<sup>2</sup> = 149%

**Totaal 149%**

Dit betekent dat voldoende agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt om één compensatiewoning te kunnen bouwen van 650 m<sup>3</sup>. Een deel van het restant (24%) wordt gebruikt voor een planontwikkeling

aan de Schinkeldijk 44a in Reeuwijk. Hiervoor wordt afzonderlijk een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het restant (25%) wordt in depot gezet.

## 2.5 Beeldkwaliteitsparagraaf

In artikel 6.9a van de provinciale Omgevingsverordening (beschermingscategorie 3 Buitengebied) is bepaald dat een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied. In de motivering worden de volgende, in lid 2 genoemde 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.

Deze paragraaf voorziet hierin.

### **Beeldkwaliteit**

De Reeuwijkse plassen liggen in het Groene Hart. Het Groene Hart is een prachtig maar kwetsbaar gebied, midden in de drukke Randstad. Het is van groot belang om de kernkwaliteiten van het Groene Hart (landschappelijke diversiteit, openheid, rust en stilte, veenweidekarakter) te beschermen en te ontwikkelen, en 'verrommeling' tegen te gaan. De Kwaliteitsatlas Groene Hart biedt daarvoor houvast en inspiratie. De Reeuwijkse Plassen liggen in het deelgebied de Waarden en de Venen. Dit zijn de grootste open veenweidegebieden binnen het Groene Hart. Voor deze gebieden geldt een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud en herstel van openheid, van rust en stilte en van het veenweidekarakter, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling). Vanwege de openheid van deze gebieden biedt het beleid geen ruimte voor grootschalige ontwikkelingen. Het tegengaan en saneren van verrommeling heeft hier prioriteit. Herbouw en lichte uitbreiding van bestaande bebouwing in bebouwingslinten is mogelijk, mits dit gebeurt met respect voor de cultuurhistorische waarde.

### *Gebiedsanalyse*

Reeuwijk-Dorp maakt onderdeel uit van regio Gouwe-Wiericke. Naast behoud en herstel van de kernkwaliteiten, richt de ontwikkelopgave zich hier met name op de landbouw. Landbouw is een van de dragers van het landschap. Een groot deel van de landbouw heeft te maken met verzilting en bodemdaling. In een Veenweideconvenant is de gezamenlijke koers van alle betrokken partijen in Gouwe-Wiericke vastgelegd. Daarmee wordt een klimaatbestendige en duurzame toekomst voor het gebied uitgestippeld. Onderdelen van die gezamenlijke koers zijn: tegengaan van bodemdaling, goed waterbeheer, toekomst voor de landbouw, aanleg van aaneengesloten natuurgebieden (o.a. Groene Ruggengraat), behoud van het typische veenweidelandschap en verbetering van de recreatiemogelijkheden. In dit gebiedsproces wordt op regionale schaal naar oplossingen gezocht. Zo worden voor Polder Reeuwijk, Middelburg-Tempelpolder en de Boskoopse teelten wateropgave en bodemdaling in samenhang bekeken.

### *Veenweidepolder Reeuwijk*

De Polder Reeuwijk heeft een herkenbaar radiaal verkavelingspatroon. Het herkenbaar houden van het bestaande verkavelingspatroon van Middeleeuwse ontginningen dient zoveel mogelijk te worden bewaard. Dit betekent voor het polderlint het herkenbaar houden van de ruimtelijke structuur van kavels dwars op het bebouwingslint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek en het vasthouden aan de, afhankelijk van het lint, ijle tot verspreide of dichte tot half open bebouwingsstructuur.

### *Planspecifiek*

Dit wijzigingsplan maakt in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling een vervolgfunctie naar wonen mogelijk, waarbij overtollige (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 1.491 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. In de plaats hiervan wordt alleen een compensatiewoning teruggebouwd. Per saldo is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit; doorzichten worden hersteld, waarbij de woning landschappelijk wordt ingepast en het oorspronkelijk polderlint aan kwaliteit wint.

### **Conclusie**

De landschappelijke dynamiek aan de Nieuwdorperweg 59 wordt verbeterd, omdat verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd van een (voormalig agrarisch) bedrijf. De landschappelijke kwaliteiten

worden sterk verbeterd, omdat de openheid van het gebied wordt hersteld en de compensatiewoning landschappelijk wordt ingepast. Deze ontwikkeling in het veenlandschap draagt bij aan behoud van het veenweidegebied en het herstel van kenmerkende landschapselementen. De landschapswaarden krijgen een kwaliteitsimpuls.



## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld (afgekort NOVI). De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

#### *De vier prioriteiten*

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitieën. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

#### *Drie afwegingsprincipes*

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

#### *Relatie tot het wijzigingsplan*

In de uitwerking van prioriteit 4 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Eén van de beleidskeuzes is als volgt: "Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief." Onder unieke landschappen wordt onder andere het Groene Hart benoemd.

Naast de beleidskeuze, is ook het volgende nationaal belang opgenomen: "behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang". Het Rijk is medeverantwoordelijk voor het beschermen van waardevol landschap, zoals het Groene Hart, de Waddenzee en de Veluwe. De opgave bij dit nationale belang is om cultureel erfgoed en (inter)nationale unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten bij gebiedsontwikkeling en transformatie.

Het plangebied is gelegen in het Groene Hart, dit gebied is aangewezen als Nationaal landschap. Het doel is om de kwaliteit te versterken en te beschermen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sanering van (voormalig agrarisch) bedrijf. Deze vervolgfunctie geeft een impuls aan de kwaliteit van dit perceel in het buitengebied, waarbij de landschappelijke waarden per saldo worden verbeterd.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de 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 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (thans 14) 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. De rijksbelangen hebben geen betrekking op onderhavig plangebied.

### **3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)**

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

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. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

#### **Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking**

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

In dit wijzigingsplan wordt een vervolgfunctie mogelijk gemaakt van een bestaande bedrijfswoning naar een woning, alsmede het toevoegen van een compensatiewoning. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.2.2.

### **3.1.4 Conclusie Rijksbeleid**

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing voor deze planontwikkeling. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 februari 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het Omgevingsprogramma zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

### Omgevingskwaliteit

#### *Verbetering omgevingskwaliteit*

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

#### *Kwaliteitskaart*

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken van de opgestelde gebiedsprofielen. De Nieuwdorperweg ligt in het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke. In paragraaf 3.2.3 wordt hierop ingegaan. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

In de *Laag van de ondergrond* maakt het plangebied onderdeel uit van Veen in een veencomplex - Veen.

De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Als richtpunt wordt aangehouden dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorg dragen voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van een veen(weide)-landschap (figuur 5). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, wetingen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid. Als richtpunten wordt o.a. aangehouden:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

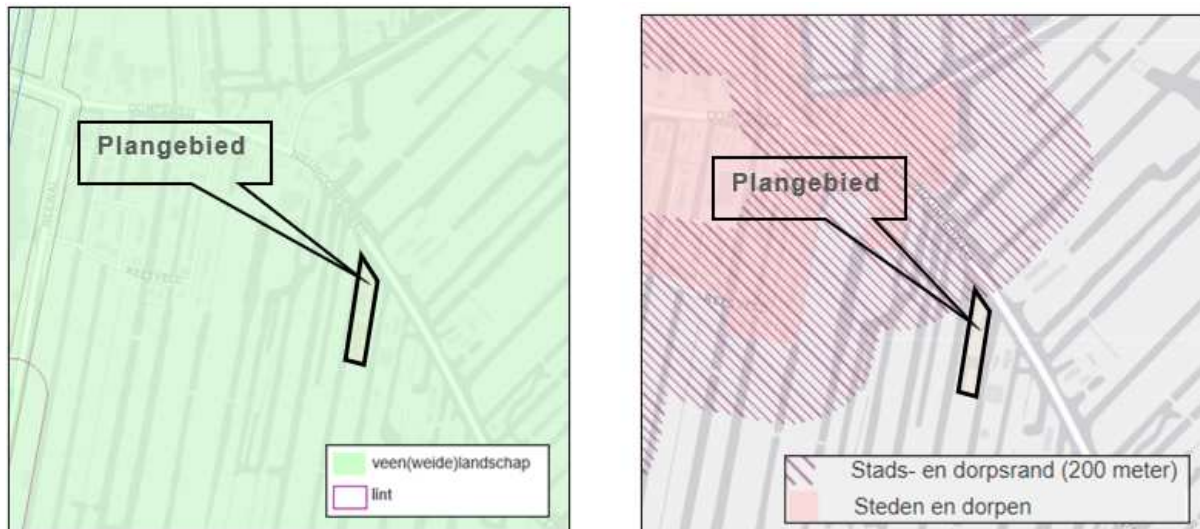
Op de *Laag van de stedelijke occupatie* grenst het plangebied aan de stads- en dorpsrand. Op de *Laag van de Beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid.

#### *Toetsing planinitiatief*

Dit wijzigingsplan maakt in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling een compensatiewoning, alsmede een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar woning mogelijk. De belevingswaarde van het oorspronkelijke veenweidegebied wordt verbeterd, omdat voormalige agrarische schuren, die nu in gebruik zijn voor machine- en voertuigenberging, worden gesloopt. De ruimtelijke kwaliteit van het veenweidegebied wordt per saldo verbeterd. De compensatiewoning wordt landschappelijk ingepast in het bestaande lint. De richtpunten zijn niet in het geding bij deze ontwikkeling.

#### **Conclusie**

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Deze vervolgfunctie tast de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet aan. Er is geen strijd met de provinciale belangen.



Figuur 5: Uitsnede Kwaliteitskaart Links kaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en rechts Kaart stedelijke occupatie'.

### 3.2.2 Omgevingsverordening

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 1 februari 2023 in werking getreden. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond hiervan dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II.

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*

Dit wijzigingsplan maakt het oprichten van een compensatiewoning mogelijk in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRVs 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Toetsing aan de Ladder is derhalve niet nodig.

#### Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 5 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor 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.

#### *Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit*

Op de Kwaliteitskaart (figuur 5) is het plangebied op de Laag van cultuur- en natuurlandschappen aangeduid als 'Veen(weide)landschap'. De landschappelijke kenmerken van het gebied worden opgewaarderd, omdat overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de plaats hiervan wordt alleen een woning teruggebouwd. De functiewijziging is gelet op de situatie ter plaatse qua aard en schaal passend te beschouwen. De richtpunten zijn niet in het geding. Dit betekent dat sprake is van 'inpassing', zodat

aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan. De bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde van het veenweidegebied blijven ondanks deze functiewijziging intact.

### **Risico's van klimaatverandering**

In paragraaf 6.2.8a (Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 6.27a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 3.4.4 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

### **Conclusie**

Deze planontwikkeling maakt een vervolgfunctie mogelijk naar Wonen van een (voormalig agrarisch) bedrijf. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit worden verbeterd, omdat de (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. In de plaats hiervan wordt alleen een woning toegevoegd in het bebouwingslint. Bovendien hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland al eerder ingestemd met een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied West'. De provinciale belangen zoals verwoord in de Omgevingsverordening zijn niet in het geding.

### **3.2.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor Gouwe Wiericke op 16 december 2014 een gebiedsprofiel vastgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Gouwe Wiericke heeft een rijk palet aan polders met ieder zijn eigen karakteristieke verkavelingspatroon. Kenmerkend voor Gouwe Wiericke is het samenspel tussen het oorspronkelijke ontginningspatroon en de vervening die onder andere tot het ontstaan van de Reeuwijkse Plassen hebben geleid. Een bijzondere kwaliteit is dat verschillende stadia van de veenontginning naast elkaar te zien zijn: polders met intacte eeuwenoude verkaveling zoals Polder Reeuwijk met kleinschalige veenwinning – zichtbaar aan de veenputten en verbrede sloten – en de Reeuwijkse Plassen als eindstadium van de grootschalige veenwinning.

De planlocatie ligt in de polder Reeuwijk. Aanvullende ambities van het gebiedsprofiel voor veenweide richten zich onder andere op:

- Behouden van de weidsheid van het gebied als totaal.
- Behouden en versterken van de aanwezigheid en samenhang tussen alle onderdelen binnen het veenweidegebied: ontginningsassen, waterlopen, kavelstructuren, kades, tiendwegen, petgaten en geriefbosjes.
- Herkenbaar houden van gave, oorspronkelijke verkavelingspatronen van middeleeuwse ontginningen, met karakteristieke langgerekte percelen, poldersloten en weteringen.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande poldereenheden met hun begrenzingen als leidraad nemen.
- Behouden en versterken van het contrast tussen het open polderlandschap en verdichte zones zoals oeverwallen en linten.
- Nieuwe bebouwing krijgt een plek in de kernen of linten en niet in het open gebied.
- Tegengaan verrommelend grondgebruik dat de openheid aantast.

Verder ligt het plangebied aan een polderlint. De polderlinten zijn ontstaan als ontginningsbasis van de veenweide. Het lint ligt aan een smalle weg met aan weerszijden watergangen: meestal een bredere wetering aan een kant en aan de andere kant een smalle sloot. De overwegend asymmetrische bebouwing, met aan een kant bijna continu bebouwing en aan de andere kant losse bebouwing, is ontstaan door de verschillende ontginningsfasen. De meeste polderlinten zijn 'lang en recht' zoals de Nieuwdorperweg. Aanvullende ambities zijn onder andere:

- Herkenbaar houden van de ruimtelijke structuur van langgerekte kavels dwars op het bebouwingslint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek.
- Vasthouden aan de, afhankelijk van het lint, verspreide tot half open bebouwingsstructuur.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande kavelopbouw als uitgangspunt nemen: bebouwing middenvoor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen.
- In stand houden van de karakteristiek van knobbomen langs de wegen.

### **Conclusie**

De landschappelijke dynamiek aan de Nieuwdorperweg wordt opgewaardeerd, omdat in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling de (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt ten gunste van een compensatiewoning. Zichtlijnen vanaf de Nieuwdorperweg worden verbeterd, omdat in plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen alleen een woning wordt teruggebouwd, welke ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar is. Het contrast tussen het open polderlandschap en de nieuwe kleinschalige bebouwing wordt sterk verbeterd, waarbij de poldersloten beter zichtbaar worden. Deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Mitsdien wordt voldaan aan de provinciale belangen met betrekking tot de in dit wijzigingsplan mogelijk te maken vervolgfunctie.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale Agenda Wonen**

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

De woonagenda is ook bedoeld om ontwikkelende partijen duidelijkheid te geven over wat de gewenste soorten woningen zijn en zo te stimuleren dat de juiste plannen gerealiseerd worden. Dit in goede samenwerking met ontwikkelende partijen zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen en zorgpartijen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 is een vijftal belangrijke gezamenlijke thema's geformuleerd:

- gevarieerd woon- en leefklimaat
- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen

gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

#### *Bodegraven-Reeuwijk*

Omdat in Bodegraven-Reeuwijk een toename van het aantal huishoudens te verwachten is, kent de gemeente weinig echt kwetsbare voorraad: er is geen voorraad met een negatieve toekomstwaarde. Bodegraven is met de A12 en Hoogwaardig Openbaar Vervoer goed ontsloten en dus interessant voor nieuwe inwoners. Strategische toevoegingen aan de bestaande voorraad zijn meergezinswoningen en huureengezinswoningen, in het woonmilieu laag- en hoogbouw. Reeuwijk kent een sterke positie, zowel ten opzichte van Gouda als in de regio Midden-Holland.

#### **Conclusie**

In het plangebied wordt één woning opgericht in de dure koopsector. Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Bodegraven-Reeuwijk voor de doelgroep doorstromers. Volgens de afspraken hoeft dit plan gezien de omvang (één woning) niet te worden afgestemd met de regio, maar alleen te worden gemeld voor de regionale monitor. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 december 2021 de Toekomstvisie 'Knooppunt in het Groene Hart' vastgesteld. De Toekomstvisie is opgesteld met het oog op de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt.

Deze Toekomstvisie is bedoeld als vertrekpunt waarmee gemeente, inwoners en organisaties samenwerken aan de toekomst. De toekomstvisie geeft aan hoe zij de gemeente in de toekomst ziet en hoe zij omgaat met de verschillende vraagstukken en ontwikkelingen die er spelen.

De Toekomstvisie is formeel een 'omgevingsvisie'. Dat is een visie op de leefomgeving, die elke gemeente moet maken. Deze omgevingsvisie vormt de basis van al het ruimtelijke beleid én alle regels over de ruimtelijke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie wordt daarom verder uitgewerkt in het omgevingsplan. De gemeente heeft de volgende opgaven geformuleerd, waarop de toekomstvisie een passend antwoord geeft.

- Klimaatverandering, energie, grondstoffen en de landbouwtransitie
- Stijgend zorggebruik en ongelijke kansen
- Kwaliteit van de leefomgeving wordt steeds belangrijker
- Meer mensen en vraag naar ruimte
- Vraag om een betere samenwerking en andere rolverdeling
- digitalisering en individualisering, maar ook behoefte aan ontmoeting

De visie voor de gemeente is dat de gemeente in 2040 klimaatneutraal is waar inwoners van jong tot oud, fijn en gezond kunnen samenleven, werken en hun vrije tijd doorbrengen. In drie gebieden, de Bodegraafse Oude Rijnzone, het Reeuwijkse Plassengebied en het open landschap met de kleinere dorpen en buurtschappen, zijn langs de thema's gezonde dorpen, duurzaam landschap en sterke samenleving de ambities voor de toekomst geformuleerd. Bij nieuwe ontwikkelingen richt de gemeente de leefomgeving meteen slim en toekomstbestendig in: gezond, duurzaam én inclusief.

#### *Duurzaam landschap*

In 2040 is de gemeente nog steeds een vitale groene gemeente in het Groene Hart. Een gemeente waar het open landschap (net als nu) een van de belangrijkste kernwaarden is. Om dat te bereiken, heeft zij niet stilgestaan. De grote opgaven die op het landschap afkomen, zoals de landbouwtransitie, klimaatverandering en energietransitie, vragen om een sterke visie en een gezamenlijke aanpak met de mensen en partijen in het gebied en de regio.



## **Conclusie**

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten worden opgewaardeerd. De nieuwe woning wordt duurzaam gebouwd. De planontwikkeling levert een bijdrage aan het tekort aan woningen. Gesteld kan worden dat het toevoegen van een woning voor de doelgroep doorstromers in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

### **3.4.2 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021 - 2025**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 25 november 2020 de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 vastgesteld. Deze visie legt het woonbeleid van de gemeente vast voor de periode 2021 tot 2025. De Woonvisie van 2015 is geactualiseerd, omdat:

1. De woningmarkt sterk is veranderd.
2. De woonvisie uit 2015 geen onderscheid maakt naar dorpen.
3. De nieuwe woonvisie een bouwsteen is voor de toekomstvisie en de dorpsvisies.

De rode draad van de Woonvisie is proberen de groepen met een zwakke positie op de woningmarkt een zetje te geven. Samen met de inwoners wil de gemeente er voor zorgen dat:

- de kwaliteit van de woningen en woonomgeving op peil blijft en klaar is voor de toekomst wat betreft wooncomfort, verduurzaming, klimaatbestendigheid etc;
- voor jongeren en starters een passende en betaalbare woning te vinden is zodat de vitaliteit van de dorpen behouden blijft;
- rekening houdend met de vergrijzing er ook voor ouder en hulpbehoevender wordende bewoners plek is.

De Woonvisie gaat uit van vier hoofdlijnen van het woonbeleid:

1. Hoofdlijn 1, bouwen aansluitend op de verschillen: een meer dorpsgericht woonbeleid
2. Hoofdlijn 2, de juiste woning... een eigen stek: meer regie op het woningbouwprogramma en meer aandacht voor specifieke doelgroepen
3. Hoofdlijn 3, verbouwen = bouwen: meer aandacht voor de bestaande voorraad
4. Hoofdlijn 4, meer dan alleen wonen: meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

Uit deze vier hoofdlijnen volgen 22 actiepunten die zijn samengevat in de Woonvisie en zijn uitgewerkt in een actieprogramma. In de Woonvisie ligt verder de nadruk bij het onderwerp duurzaamheid op het verduurzamen van de bestaande koopwoningvoorraad. De visie vormt tevens de basis voor de woningbouwprogrammering en de invulling daarvan in de komende 10 jaar.

## **Conclusie**

Het toevoegen van een woning in de dure koopsector bevordert de doorstroming en betekent een toevoeging van een segment, waaraan veel behoefte is. De planontwikkeling wordt door herprioritering opgenomen in het woningbouwprogramma overeenkomstig hoofdlijn 1, actiepunt 1 van de Woonvisie. Daarmee is de planontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

### **3.4.3 Welstandsbeleid**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 februari 2017 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Deze is op 15 augustus 2017 in werking getreden. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van welstand.

- *soepel welstandsniveau*  
De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.
- *Gewoon welstandsniveau*  
Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.

- *Bijzonder welstandsniveau*  
Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plasseengebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.
- *Vrij*  
Gezien het karakter van volkstuinen en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandsvrij.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bijzonder welstandsniveau langs de Nieuwdorperweg. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het traditionele bebouwingsbeeld, waarbij voor de inpassing van bouwwerken het behoud of de versterking van de landschappelijke kwaliteit van belang is. Het definitieve bouwplan zal aan de welstandscommissie (de stichting Dorp, Stad en Land) om advies worden voorgelegd.

### **Conclusie**

Bij uitwerking van het bouwplan voor de nieuwbouwwoning wordt rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk 2017.

### **3.4.4 Duurzaamheid**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 19 april 2017 het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' vastgesteld; een nadere uitwerking van de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.

De uitdaging om klimaatneutraal te zijn is veelomvattend en moet zijn weerklink krijgen in de keuzes die de gemeente wil maken. De routekaart en het actieplan worden daarom gekenmerkt door de brede, samenhangende aanpak. Daarbij is er oog voor de vele facetten die duurzaamheid raakt. In de routekaart is een tiental thema's opgenomen die in samenhang met elkaar een evenwichtige keuze vinden. De thema's zijn duurzame energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.

De gemeente heeft in kaart gebracht welke prioriteiten en acties er zijn per thema, die het aannemelijk maken dat zij de komende periode de juiste route volgt om in 2035 klimaatneutraal te zijn. De gemeente focust zich de komende jaren op deze punten, maar sluit niet uit dat additionele onderwerpen ook aandacht vergen. Het is daarbij van belang dat er een balans is tussen effectiviteit en sociaal draagvlak. Bij het kiezen voor de maatregelen is daarom gelet op maatschappelijke, financiële en duurzame overwegingen. Allereerst gaat het er om dat er sociaal draagvlak is en een maatregel een maatschappelijk draagwijdte heeft. Er is daarom gekeken naar de lokale gemeenschap en de mogelijke kansen en belemmeringen. Er is voor deze brede, maar ook lokale aanpak gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de beweging in de samenleving. Op deze manier is er aandacht voor lokale initiatieven en oog voor wat er regionaal gebeurt. Daarnaast moet er steeds een balans zijn tussen de bijdrage aan duurzaamheid, de financiële haalbaarheid en kosteneffectiviteit en het beste moment om een actie te ondernemen.

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt in haar invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De uitwerking van de overwegingen over de acties zijn opgenomen in het actieplan.

#### *Klimaatadaptatie*

De gemeenteraad heeft in 2020 de strategie en ambities ten aanzien van klimaatadaptatie vastgesteld. De ambities zijn nader nader vastgelegd in het convenant Klimaatadaptief bouwen dat door de gemeente op 10 november 2021 is ondertekend. In dit kader is al een stresstest uitgevoerd die risico's en kansen in kaart brengt. Het volgende kan hieruit worden afgeleid.

Kaart wateroverlast: in het plangebied is er geen knelpunt voor wateroverlast. Er zijn geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Kaart overstromingen: in het plangebied is geen knelpunt voor overstromingen. Er zijn geen maatregelen nodig om overstromingen tegen te gaan.

Kaart droogte: de kaart laat zien dat in het plangebied geen sprake is van extra bodemdaling door

droogte. De woning wordt gebouwd op palen, zodat de woning niet verzakt. Er zijn uit dien hoofde geen beperkingen.

Kaart hitte: de kwetsbaarheden en kansen voor hitte zijn in kaart gebracht door stakeholders. Op de kaart is het plangebied aangeduid als warmer (figuur 6). Er wordt bedrijfsbebouwing gesloopt en verharding verwijderd. Het verhard oppervlak neemt af met de bouw van één compensatiewoning. Er wordt groen en water toegevoegd om dit verder te verbeteren.



Figuur 6: Hittestress plangebied (rode rechthoek) en omgeving.

#### Toetsing planinitiatief

De woning wordt overeenkomstig de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gerealiseerd. Het gebouwontwerp en inrichting zullen zo ontworpen worden dat de biodiversiteit en de ecologie in en rondom het plangebied wordt versterkt. De woning wordt voorzien van zonnepanelen. Ook wordt de woning niet meer aangesloten op het aardgasnetwerk. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater en opvang en recyclen van regenwater. Voor wat betreft biodiversiteit en ecologie wordt voor dit plan onder andere aan de volgende punten gedacht:

- zo weinig mogelijk verharding (pad op het erf met grind, parkeervakken mogelijk als grasparkeren);
- platte daken zo mogelijk afdekken met een sedum dak voorzien van een biodiversiteitspakket (voor waterberging en voor vlinders, bijen en zweefvliegen);
- in de nieuwbouw zullen huismuskasten en vleermuskasten worden meegenomen.

Bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een hoofdgebouw zal worden aangetoond dat initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Deze Klimaattoets in artikel 9.2 van de Algemene gebruiksregels wordt dit geborgd.

#### Conclusie

Bij uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en het convenant Klimaat adaptief bouwen Zuid-Holland.



## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de bestemmingswijziging die dit plan mogelijk maakt. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van de vervolfunctie.

### 4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling 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. Deze beoordeling moet ook plaatsvinden als de omvang onder de drempelwaarde valt.

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.

##### Onderzoek/ beoordeling

Dit project valt mogelijk onder categorie D11.2, stedelijk ontwikkelingsproject uit bijlage D. In dit wijzigingsplan wordt het oprichten van één woning mogelijk gemaakt, alsmede een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar woning. De ontwikkeling op deze plaats is om de volgende redenen niet te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.:

- fysieke wijziging: het toevoegen van een woning in het buitengebied kan als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Het versteend oppervlakte neemt echter met 1.491 m<sup>2</sup> af, omdat bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Er vindt hiervoor geen verstedelijking plaats.
- lokale context: het bebouwingslint blijft gehandhaafd. Bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarvoor alleen een compensatiewoning wordt teruggebouwd.
- planologische mogelijkheden: de gronden zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd voor Bedrijf. Met een vervolfunctie naar Wonen worden bouwmogelijkheden beperkt.

Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat een functie-aanpassing volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De fysieke wijzigingen zijn beperkt, omdat in het plangebied overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

##### Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Deze fysieke wijziging is beperkt, omdat het plangebied maar één woning wordt toegevoegd. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het wijzigingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

## 4.1.2 Milieuzonering

### Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge 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 de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie in het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Indien milieugevoelige functies zijn gesitueerd in het omgevingstype 'gemengd gebied' kan een correctie van de richtafstanden plaatsvinden. Van een 'gemengd gebied' is sprake bij gebieden die een verhoogde milieubelasting kennen, bijvoorbeeld doordat sprake is van een matige tot sterke functiemenging of doordat een gebied direct langs de hoofdinfrastructuur is gelegen. In geval van 'gemengd gebied' kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Verlaging kan met één afstandstap in dat geval plaatsvinden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	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

### Onderzoek/ beoordeling

Aan de Nieuwdorperweg komen in de directe omgeving naast agrarische bedrijven ook woningen en niet-agrarische functies voor. Sprake is van een gebied met een functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (tabel 4.1). Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid. Uit inventarisatie is gebleken dat er enkele milieubelastende activiteiten relevant zijn.

Tabel 4.2: overzicht bestaande bedrijven in directe omgeving plangebied.

Bedrijf	Adres	Richtafstand tot gemengd gebied	Opmerking
Veehouderijbedrijf (SBI code 0122) (milieucategorie 3.2)	Nieuwdorperweg 38	50 m	De afstand tot de nieuwe woning is meer dan 50 m (in casu minimaal 80 meter tot bouwvlak).
Veehouderijbedrijf (SBI code 0122) (milieucategorie 3.2)	Nieuwdorperweg 55	50 m	De afstand tot de nieuwe woning is meer dan 50 meter (in casu minimaal 110 meter tot bouwvlak).
Veehouderijbedrijf (SBI code 0122) (milieucategorie 3.2) en Kinderdagverblijf (milieucategorie 2)	Nieuwdorperweg 57	50 m  10 m	De veestal ligt op circa 38 m afstand. (de schuifdeur van de stal tot het bouwvlak van de woning is circa 45 m).  De afstand tot de nieuwe woning is meer dan 10 meter (in casu minimaal 15 meter tot bouwvlak).

#### Kinderdagverblijf

Op het perceel Nieuwdorperweg 57 is kinderdagverblijf 'Ouders Wensch' gevestigd. De gebouwen van het kinderdagverblijf en BSO liggen op minimaal 25 m afstand (achter de oostelijk gelegen schuren naast de sloot) van de nieuwe woning, zodat de richtafstand wordt gerespecteerd. De buitenruimte van de BSO en Kinderopvang liggen achter deze gebouwen op minimaal 30 m. Overlast van stemgeluid is niet aan de orde. Dit kinderdagverblijf wordt dan ook niet beperkt in haar bedrijfsvoering. Andersom geredeneerd kan er voor de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

#### Veehouderijbedrijven

##### *Wet geurhinder en veehouderij*

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv) gelden er voor veehouderijbedrijven afstanden die in het kader van de milieuvergunningverlening moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en woningen c.q. overige geurgevoelige functies. Niet vergunningplichtige bedrijven dienen te voldoen aan het bepaalde in het Activiteitenbesluit. Voor een woning buiten de bebouwde kom tot een veehouderij geldt in beide gevallen een afstand van 50 meter. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat. Tevens moet beoordeeld worden of het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

##### *Activiteitenbesluit*

Het Activiteitenbesluit bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Besluit valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig. De minimale afstanden zijn weergegeven in tabel 4.3. Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke. De veehouderijbedrijven aan de Nieuwdorperweg 38, 55 en 57 vallen onder het Activiteitenbesluit, omdat sprake is van veehouderijbedrijven waar niet meer dan 200 stuks melkvee (exclusief vrouwelijk jongvee) per bedrijf wordt gehouden.

*Tabel 4.3: Minimale afstanden landbouwbedrijven*

	<b>Inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden</b>	<b>Inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden</b>
Minimumafstand binnen de bebouwde kom	100 m	50 m
Minimumafstand buiten de bebouwde kom	50 m	50 m

Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven dient rekening te worden gehouden met (afstands)normen ten aanzien van landbouwbedrijven. Op grond hiervan dient een afstandsnorm van 50 meter te worden aangehouden, omdat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt. De afstand kan met 25 meter worden verminderd, wanneer de gemeente een Geurverordening vaststelt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv).

##### *Geurverordening gemeente Bodegraven-Reeuwijk*

De gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft op 12 december 2012 de 'Verordening geurhinder en veehouderij, gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2013' vastgesteld. Deze verordening is bedoeld om knelpunten die zijn ontstaan door de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit en van de Wet geurhinder en veehouderij en die botsen met het ruimtelijke beleid van de gemeente waar mogelijk op te heffen. Met deze verordening wil de gemeente ruimte bieden aan bestaande melkveehouderijbedrijven, cultuurhistorische waardevolle gebouwen behouden en nieuwe ontwikkelingen aan de rand van de bebouwde kom mogelijk te maken.

In de Geurverordening wordt het mogelijk gemaakt om de vaste afstanden te verkleinen om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij geldt binnen de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de stal. Buiten de bebouwde kom geldt een minimale afstand van 25 meter.

*Toetsing planontwikkeling aan Geurverordening*

De nieuwe woning ligt op een afstand van 80 meter ten opzichte van het bouwvlak van het veehouderijbedrijf op nummer 38. Het veehouderijbedrijf op nummer 55 ligt op circa 110 meter afstand, zodat de bedrijfsvoering voor deze bedrijven niet wordt beperkt door deze woningbouwontwikkeling.

Op de boerderij aan de Nieuwdorperweg 57 is een veehouderij gevestigd met aan de voorzijde van de boerderij een kinderdagverblijf. De veehouderij-activiteiten vinden achter het kinderdagverblijf plaats. De dichtstbijzijnde stal ligt op een afstand van meer dan 30 m ten opzichte van de nieuwe woning. De schuifdeur ligt evenwel op circa 36 m afstand. Daarbij komt dat de bestaande situatie met omliggende milieugevoelige functies (kinderdagverblijf) al maatgevend is voor de huidige bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf worden niet beperkt. Andersom geredeneerd levert de nieuwe woning geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat kan in het plangebied voldoende worden gegarandeerd.

**Conclusie**

Met inachtneming van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat de minimale afstand tussen de genoemde (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten en de nieuwe woning in acht wordt genomen op grond van het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor aanwezige milieubelastende activiteiten.



### 4.1.3 Geluid

#### **Wettelijk kader wegverkeerslawaai**

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. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. 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. 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, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones 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.

#### **Wettelijk kader Industrielawaai**

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zonereren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde in het bestemmingsplan.

#### **Onderzoek/ beoordeling**

##### Wegverkeerslawaai

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied is de Nieuwdorperweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/uur met een zonebreedte van 250 meter. Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 21 juni 2021, referentie 07624-54543-02, Bijlage 1). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) Lden voor de woning niet wordt overschreden. De maximale waarde op de voorgevel van de woning als gevolg van de Nieuwdorperweg bedraagt 45 dB na 5 dB aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder.

In het kader van het Bouwbesluit zal voor de nieuw te bouwen woning nog een onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidwering van de gevels van de woning. Bij dit onderzoek wordt uitgegaan van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit rapport zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Bij realisatie van het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden.

##### Industrielawaai

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 4.1.2). In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen. Dit betekent dat er vanuit industrielawaai geen beperkingen zijn.

#### **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' (oktober 2013). Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland is al 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.

Bij een nieuwe ontwikkeling dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In verband hiermede is een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door Grondslag B.V. te Kamerik (rapport van 27 juli 2021, project 16781, Bijlage 2). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).\

##### *Chemische kwaliteit*

De gestelde hypothese dat verhogingen aan zware metalen, PCB en/of PAK kunnen worden verwacht in verband met de aanwezigheid van puinlagen en shreddermateriaal is bevestigd. Er zijn lichte tot sterke verhogingen aan metalen, PCB en PAK aangetoond. Deze verhogingen zijn tijdens voorgaand onderzoek tevens vastgesteld. De omvang van de grondverontreiniging is op basis van de zintuiglijke waarnemingen iets groter dan hetgene in voorgaand onderzoek is aangetoond. De omvang van de sterke grondverontreiniging (shreddermateriaal vermengd met grond) wordt ingeschat op circa 1.660 m<sup>3</sup> (gemiddelde laagdikte van 1 meter). De contour van de verontreiniging is weergegeven op de tekening in bijlage I van het rapport.

In het grondwater wordt een sterke verhoging aan barium aangetoond, deze is te wijten aan verhoogde achtergrondconcentraties en vormt geen aanleiding tot nader onderzoek. De eerder aangetoonde sterke verhoging aan vluchtige aromaten blijkt niet reproduceerbaar. Naast enkele lichte verhogingen, is het gehalte aan benzeen matig verhoogd aanwezig. De verontreiniging is te relateren aan het aanwezige shreddermateriaal. Dit materiaal is voorafgaand aan de bouw van de veestal (vergunning juli 1973) in de bodem gebracht. De verontreiniging is ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'.

##### *Asbestonderzoek*

De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is deels bevestigd. In de bovengrond is zeer plaatselijk asbest aangetroffen. Onder de betonverharding in het oostelijke deel van de opslagloods is een asbestplaat aanwezig. Bij het doorboren hiervan is vermoedelijk asbest in de bodem gekomen. Hier is dan ook zowel visueel als analytisch asbest in de bodem aangetroffen. Voor de bodem is een indicatief asbestgehalte bepaald van 19,7 mg/kg ds (worst case). De toetswaarde voor nader onderzoek wordt niet overschreden. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

##### *Algemeen*

Wanneer sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Het bevoegde gezag ten aanzien van de verontreiniging is Omgevingsdienst Midden-Holland. Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. Deze saneringsplicht wordt echter pas door het bevoegd gezag geëffectueerd, indien sanering van de verontreiniging spoedeisend is. Uit de risico-analyse uit het bodemonderzoek volgt dat de verontreiniging

bij het huidige gebruik geen risico's oplevert en dat een sanering dus niet spoedeisend is. Nadat onze vaststelling van ernst en spoedeisendheid door middel van een beschikking door het bevoegde gezag is bevestigd, zijn de uitkomsten van dit bodemonderzoek ook formeel vastgelegd. In verband met het voornemen de huidige opstallen te slopen en een nieuwe woning te bouwen, zal de aangetroffen verontreiniging gesaneerd moeten worden.

### Conclusie

Voor de bestemmingswijziging is de bodemkwaliteit in voldoende mate vastgesteld. Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Sanering dient plaats te vinden aan de hand van een door bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan of zogenaamde BUS-Melding (categorie immobiel). Binnen de grondexploitatie wordt hiervoor een budget gereserveerd. Na afronding van de sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig. Als er een goedgekeurd saneringsplan is of als is ingestemd met de BUS-melding kan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden afgegeven.

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.

### 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 4.4 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.4 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	200 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM <sub>2,5</sub>	25 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	50 µg/m <sup>3</sup>	24-uurgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

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:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> 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;
- 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.

#### Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige

groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

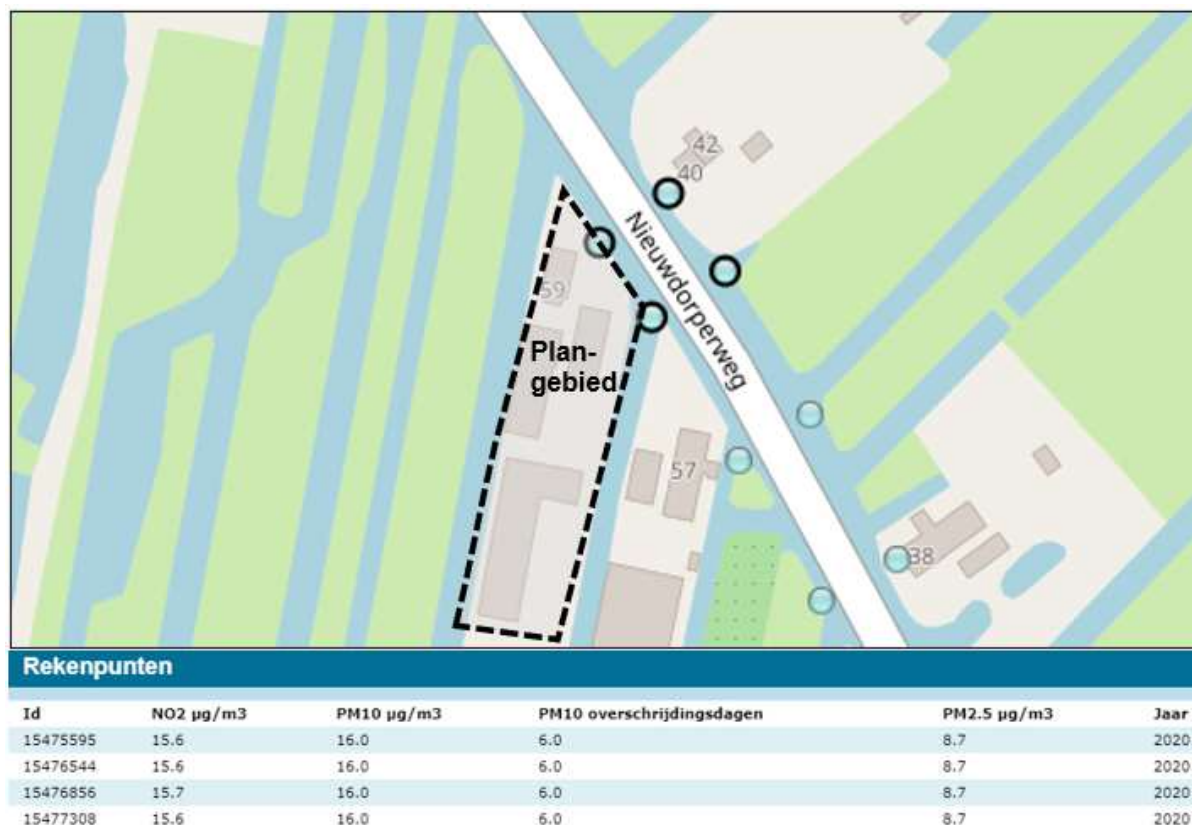
### Onderzoek/ beoordeling

#### Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het plan omvat een functiewijziging van een bedrijfswoning naar woning en het toevoegen van één compensatiewoning. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Om toch een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie langs de Nieuwdorperweg. Volgens de NSL monitoringstool is de concentratie NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden, zoals aangetoond in figuur 7. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 15,7 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) bedraagt ten hoogste 16,0 µg/m<sup>3</sup>. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> geldt dat de hoogste concentratie 8,7 µg/m<sup>3</sup> bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m<sup>3</sup>. Geconcludeerd wordt dat de WIK de uitvoering van het project niet in de weg staat.

### Conclusie

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



Figuur 7: Rekenresultaten NSL-monitoringstool 2020.

### 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:

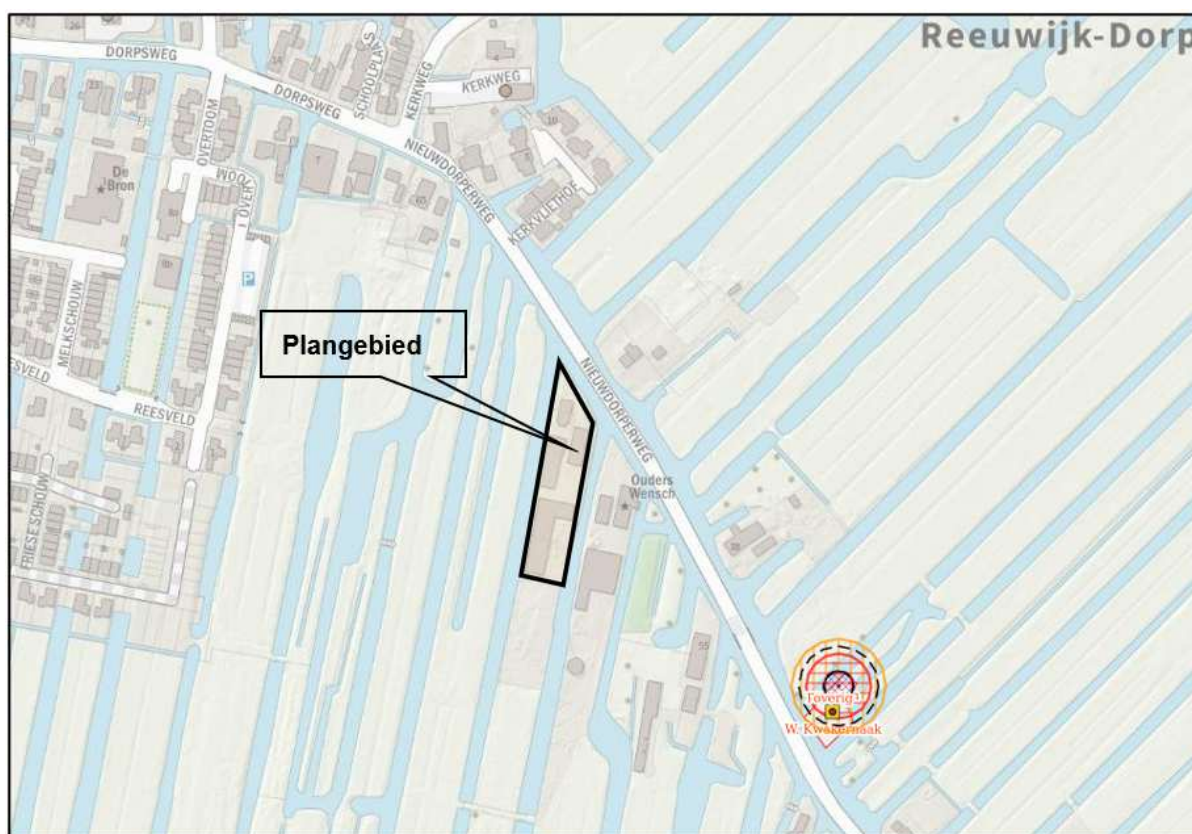
- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

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.

### Onderzoek/ beoordeling

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

De Signaleringskaart EV geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Uit de Signaleringskaart EV (figuur 8) blijkt dat aan de Nieuwdorperweg 36 een bovengrondse propaantank van 3 m<sup>3</sup> staat met een PR-6 contour van 10 m. Het explosieaandachtsgebied is 32 m. Het plangebied ligt op ruim 200 m afstand hiervan. Verder zijn er geen potentiële risicobronnen in de omgeving aanwezig.



Figuur 8: Uitsnede Signaleringskaart EV.

### Mechanische ventilatie

Indien er in de omgeving een incident voordoet waarbij giftige (rook) gassen vrijkomen moet worden voorkomen dat deze naar binnen worden gezogen. Daarom moeten de woningen worden voorzien van mechanische ventilatie die met één druk op de knop is uit te schakelen. Dit is opgenomen in het huidige beleid Externe Veiligheid van de gemeente. In verband hiermee is in artikel 4.3.2 een specifieke

gebruiksregel opgenomen dat een nieuwe woning pas mag worden gebruikt indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten door bewoners.

### **Niet gesprongen explosieven**

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

In 2018 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van CE voor het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

### **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.

## **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. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

### **4.2.1 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland**

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor elk ruimtelijk plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

#### 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 voorkomen 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 rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP6) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2022 – 2028. Op 8 februari 2022 is het WBP6 'Water wijst de weg' vastgesteld. 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.

In 2020 is de Keur 2020 in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De regels zijn te vinden op [www.rijnland.net/regels](http://www.rijnland.net/regels).

#### Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan 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 vervuulende 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.

### **4.2.2 Waterhuishouding**

#### Polder Reeuwijk

Het plangebied ligt in de polder Reeuwijk. Waterhuishoudkundig gezien bestaat de polder uit verschillende blokken, waarvoor door de waterbeheerders een gedifferentieerd peilbeheer wordt toegepast. Daarbij wordt rekening gehouden met de vraag naar voldoende drooglegging voor de agrarische bedrijfsvoering enerzijds en de wens tot een beperking van de aanhoudende bodemdaling in veengronden anderzijds.

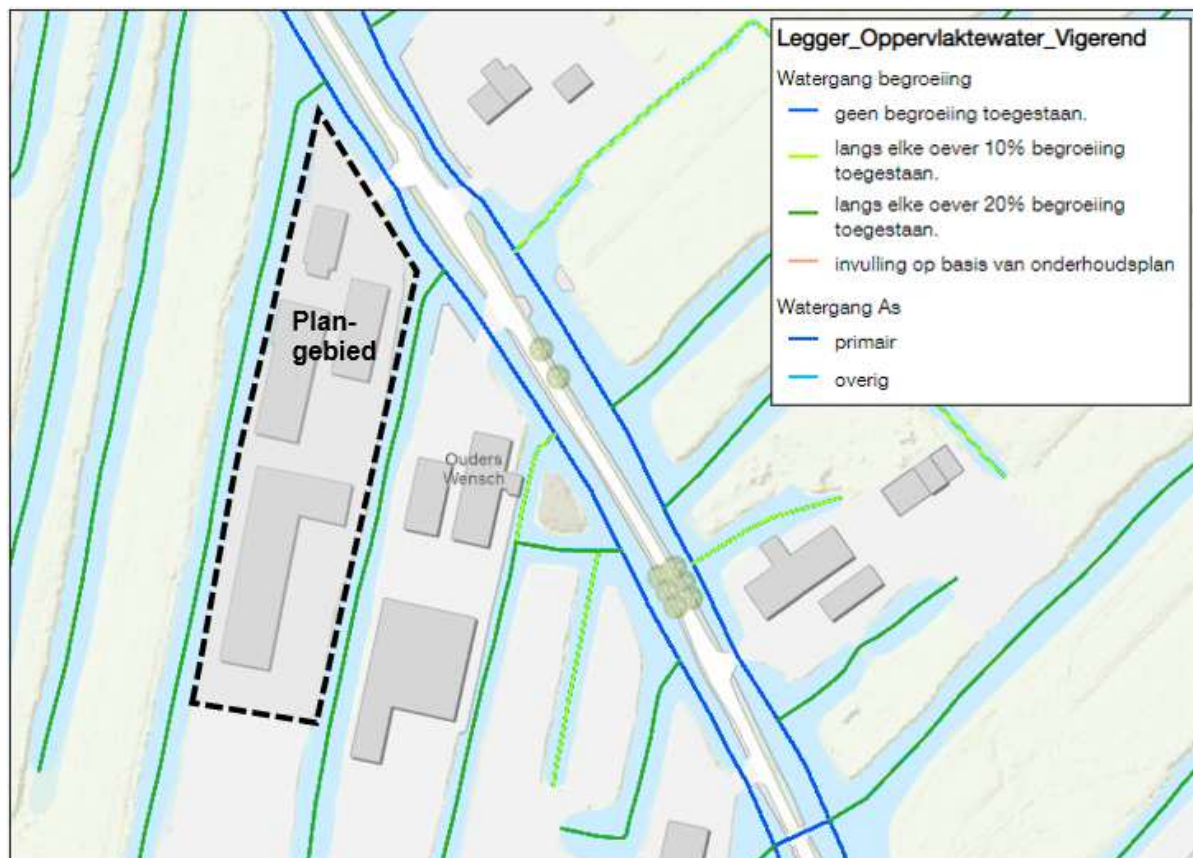
De polder Reeuwijk omvat het relatief natte polderlandschap ten westen en ten zuiden van de Binnenpolder en Broekpolder. Het landschapsbeeld wordt hier gekenmerkt door een slotenstelsel met gemiddeld bredere wetingen en door een grotendeels waaierachtige kavelstructuur tussen Reeuwijk Dorp en Oud-Bodegraven.

#### Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied liggen geen (regionale) waterkeringen. Evenmin ligt het plangebied in een beschermingszone. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

#### Oppervlaktewater

Op de Legger van het oppervlaktewatersysteem maakt het water aan weerszijde van het plangebied onderdeel uit van overig oppervlaktewater met een beschermingszone van 2 m. Langs de Nieuwdorperweg ligt een primaire watergang met een beschermingszone van 5 m. De nieuw te bouwen woning worden buiten de kern- en beschermingszone gebouwd. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 9. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 9: Uitsnede Legger oppervlaktewater 2018.

#### Toekomstige situatie

Het plangebied aan de Nieuwdorperweg is planologisch bestemd als Bedrijf met een bouwvlak. Het voorste gedeelte van het bestaande bestemmingsvlak wijzigt van functie naar Wonen. Het deel hierachter krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Er wordt 1.491 m<sup>2</sup> aan (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt. In de plaats hiervan wordt alleen een woning teruggebouwd met een oppervlakte van afgerond 160 m<sup>2</sup>. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15% water te worden gecompenseerd wanneer meer verhard oppervlak wordt aangelegd. Daarboven dient te dempen water met een oppervlakte voor 100% te worden gecompenseerd. In de nieuwe situatie wordt het verhard oppervlak aanmerkelijk verminderd. Voorts worden er geen sloten gedempt, zodat het realiseren van vervangend water niet nodig is. Voor de nieuw te graven watergang tussen de bestemmingen zal tijdig een Waterveding worden aangevraagd. De bestaande woning is aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Voor de nieuwe woning wordt dat niet anders.

#### Watertoets

Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is het Hoogheemraadschap van Rijnland d.d. 31 mei 2021, dossiercode 20210531-13-26650, op de hoogte gebracht van het plan. Op basis van de verstrekte gegevens heeft het Hoogheemraadschap geconcludeerd dat er sprake is van een waterbelang. In verband hiermede wordt het voorontwerp wijzigingsplan om advies voorgelegd aan het hoogheemraadschap. De resultaten worden verwerkt, nadat het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is afgerond.

#### **Conclusie**

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit wijzigingsplan opgenomen planontwikkeling.



## 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

### 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 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 in de nieuwe Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

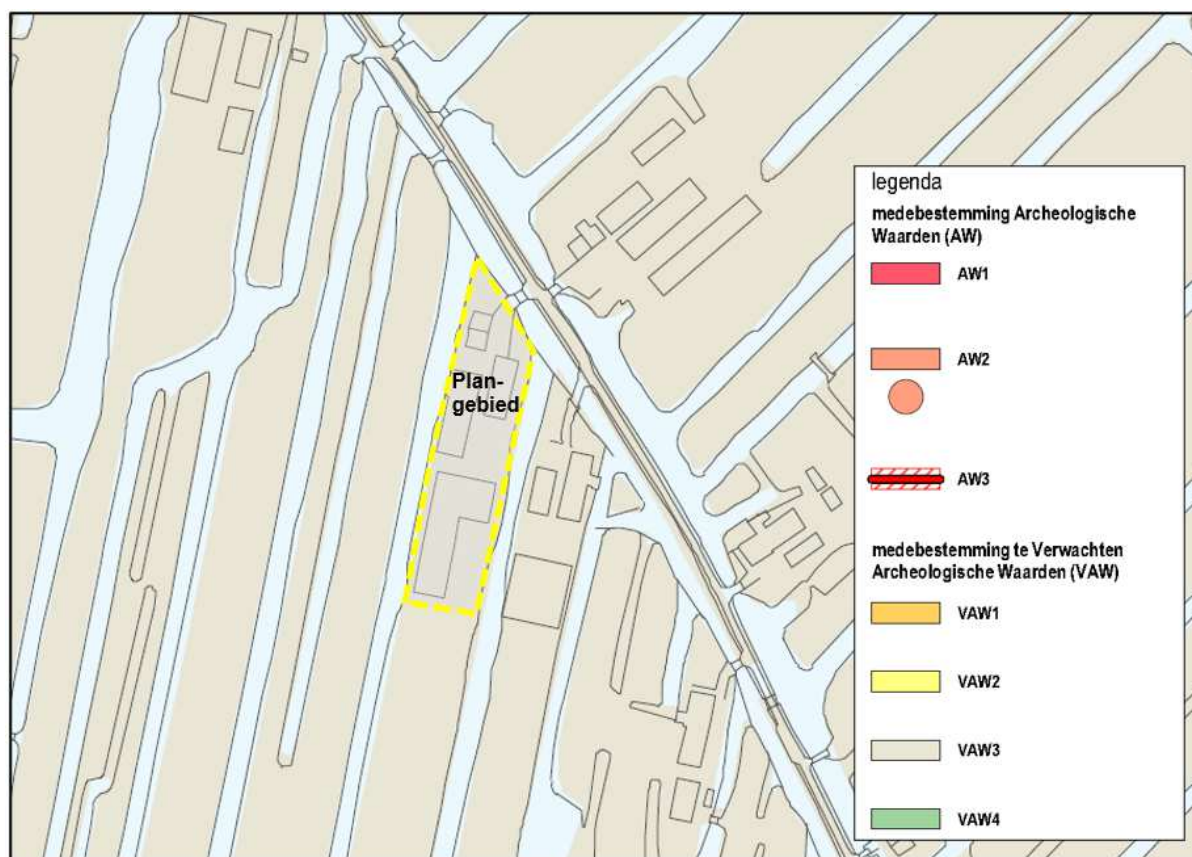
### 4.3.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. Het plangebied ligt in Oude stroomgordels en geulafzettingen van de Formatie van Echteld. De plankaart laat zien dat in het gebied (ruim) dieper dan 5 m (basis holoceen) een hoge trefkans op archeologische sporen is.

### 4.3.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

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 te Verwachten Archeologische Waarden VAW 3" (figuur 10). Voor deze gronden is een omgevingsvergunning vereist bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 25.000 m<sup>2</sup>. Na overleg met de specialist archeologie van de Omgevingsdienst Midden-Holland is evenwel komen vast te staan dat het bebouwingslint onderdeel moet uitmaken van de aanduiding "medebestemming Archeologische Waarden AW 2", zoals deze dubbelbestemming ook is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Reeuwijk'. Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m<sup>2</sup>. In verband hiermede is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.



Figuur 10: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012, plangebied geel omlijnd.

#### 4.3.3 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie

ADC ArcheoProjecten BV te Amersfoort heeft een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (rapport van 8 december 2021, rapportnummer 5504, Bijlage 3). Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Het plangebied maakt deel uit van het bewoningslint van de Nieuwdorperweg. In de diepe ondergrond, op 4,7 tot 7,7 m –mv (circa 8,5 tot 9,5 m –NAP), zijn mogelijk oever- en geulafzettingen van de stroomgordel van Waddinxveen aan te treffen. Tot op heden zijn nog geen resten bekend die verband houden met deze stroomgordel.

De oever- en geulafzettingen van de stroomgordel van Waddinxveen worden afgedekt door komklei gevolgd door een tot 6 m dik veenpakket. Op grond van de natte omstandigheden waarin de pakketten zijn gevormd, is het niet aannemelijk dat deze in de periode voorafgaand aan de grootschalige laatmiddeleeuwse ontginningen een geschikte ondergrond hebben gevormd voor bewoning.

In de 13e eeuw werden de veengebieden in het onderzoeksgebied ontgonnen en werden op de kop van de kavels boerderijen gebouwd, waardoor het bewoningslint van de Nieuwdorperweg ontstond. Een laatmiddeleeuws of nieuwwetijds bewoningsniveau zal zich manifesteren als een veraarde of omgewerkte veenlaag of opgebrachte kleilaag met daarin archeologische indicatoren. Door gravende werkzaamheden bij de inrichting van het plangebied als erf en bij de aanleg en sloop van bebouwing kan verstoring zijn opgetreden van het bodemprofiel inclusief het mogelijk aanwezige laatmiddeleeuws of nieuwwetijds bewoningsniveau.

Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld dat de ondergrond van het plangebied uit zwak kleilig bosveen (Hollandveen Laagpakket, Formatie van Nieuwkoop) bestaat. Het bovenste deel van het veenpakket, dat als archeologisch relevant wordt beschouwd, is in geen van de boringen intact aanwezig. De bodemopbouw blijkt als gevolg van (sub)recente bouw- en sloopactiviteiten en de aanleg en inrichting van het terrein sterk verstoord te zijn, waarbij de verstoringdiepte varieert van 60 tot 280 cm –mv. De kans op het aantreffen van archeologische resten is hierdoor zeer gering.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het

is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en bij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk plaats te vinden.

#### **Conclusie**

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

#### **4.3.4 Cultuurhistorie en monumenten**

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De in het gebied aanwezige bebouwing is van eenvoudige architectuur. Cultuurhistorische waarden worden in en rondom het gebied niet aangetast.

#### **Conclusie**

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze bestemmingswijziging.

### **4.4 Flora en fauna**

#### **Wettelijk kader**

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

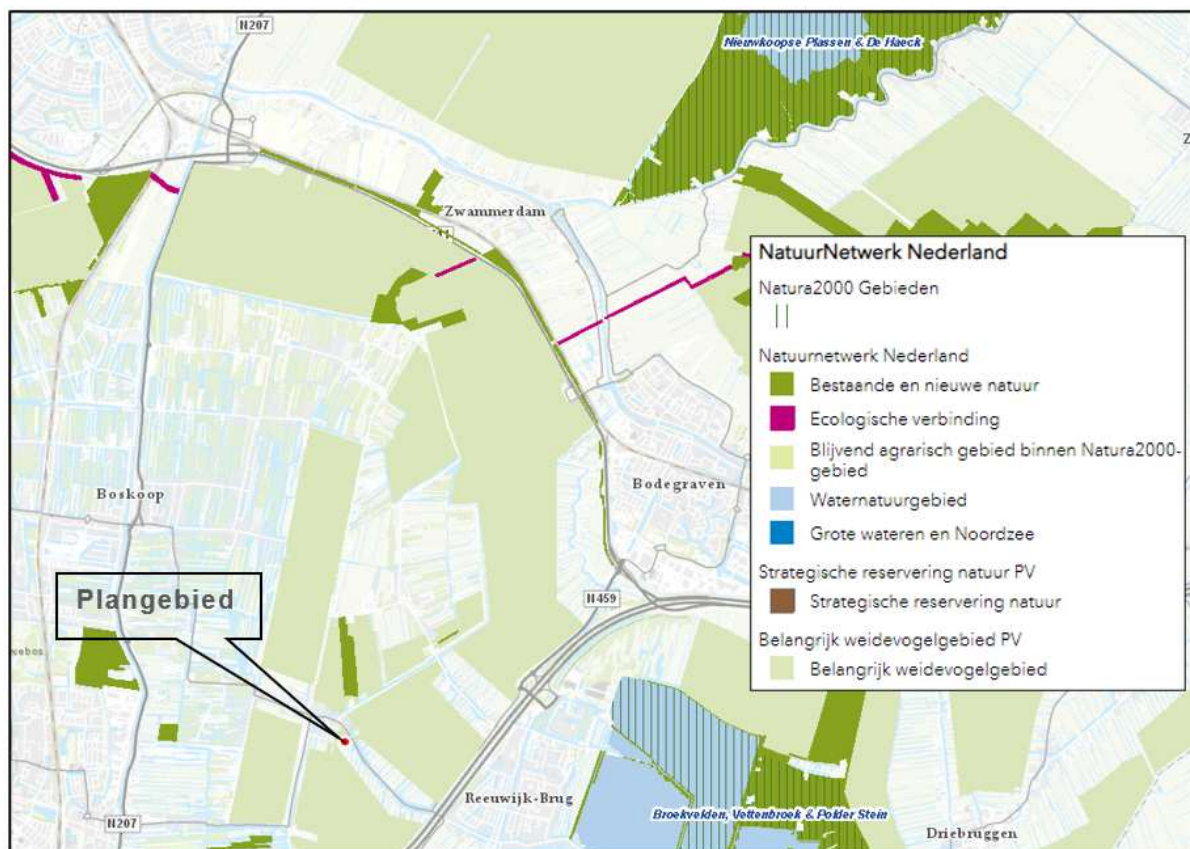
#### **Onderzoek/ beoordeling**

##### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde gebied dat is beschermd in het kader van de Wnb betreft het Natura2000-gebied "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein". Dit beschermd gebied ligt op ongeveer 2,9 km afstand. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt op 6,7 km afstand (figuur 11).

Gezien tussenliggende wegen en bebouwing (verstoring), de afstand en het feit dat geen industriële activiteiten plaatsvinden die een mogelijk verontreinigend effect kunnen hebben op aangewezen natuurwaarden zijn indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermd gebied niet te verwachten. Een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb is niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt evenmin binnen het NNN. Negatieve effecten op NNN zijn niet te verwachten. Ten westen van het plangebied ligt op circa 10 m (aan de overzijde van de sloot) een belangrijk weidevogelgebied. Deze gebieden liggen achter het bebouwingslint van de Nieuwdorperweg. De verstoringafstand van de woningbouwlocatie is zodanig dat dit niet zal leiden tot aantasting van broedlocaties van weidevogels. In paragraaf 4.4.2 wordt dit aangetoond.



Figuur 11: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

#### 4.4.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 2,9 km ten noordoosten van het plangebied. Dit gebied is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar de Polder Stein wordt mogelijk binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Dit deelgebied ligt op circa 5,2 km afstand ten noordoosten van het plangebied. Het op 6,7 km gelegen Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatgebied.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de in te voeren Omgevingswet op 1 januari 2024). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

De nieuw te bouwen woning wordt gebouwd volgens de eisen van het BENG. In de aanleg- en gebruiksfase is er geen sprake van toename van stikstofdepositie gezien afstand tot stikstofrelevante Natura2000-gebieden. Ten opzichte van de bestaande situatie is er voorts geen sprake van verkeersaantrekkende werking, omdat de bedrijfsactiviteiten met vrachtverkeer plaatsmaken voor alleen personenverkeer van en naar één nieuwe woning. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland.

#### 4.4.2 Verkennend ecologisch onderzoek

Bij een bestemmingsplanwijziging c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd voor het onderhavige plangebied (rapport van september 2021, projectnummer 21A039, Bijlage 4. Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport):

Natuurgebieden	Gevolgen
<i>Natura2000</i>	
Habitattypen	Natura 2000-gebieden 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' hebben habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Vanwege de geringe omvang van de ontwikkeling en afstand tot de Natura 2000-gebieden is een toetsing van stikstofdepositie niet nodig.
Soorten	Nee
NNN-gebieden	Nee
Provinciale Omgevingsvisie/-verordening	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bunzing, Egel, Haas en Wezel geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora	Nee
Jaarrond beschermde nesten	Nee
Vissen	Nee
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Vogels	Nee
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

#### Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wet natuurbescherming. 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.

#### *Natuur-inclusief bouwen*

Het is wenselijk natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal voorzieningen te integreren voor Huismus en vleermuizen:

- a. Voor de Huismus kan ruimte beschikbaar gehouden onder onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen kan in afwijking hiervan vogelvides aangebracht op de onderste panlat.
- b. Voor vleermuizen kunnen kasten worden ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en/of op een aantal zijgevels vleermuiskasten geplaatst.
- c. Bij herstructurering van de oevers in het plangebied wordt geadviseerd de beschoeiingspalen en horizontale planken net op of maximaal 2 cm boven de waterlijn te plaatsen. De oevers flauw dimensioneren en inplanten met Dotterbloemen, Gele lissen, Kattenstaarten, Moerasspirea en Watermunt.
- d. Er wordt aanbevolen om Krabbenscheer uit te zetten in de veenput ten behoeve van de Groene glazenmaker die in dit polderblok voorkomt.

#### **Conclusie**

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling wanneer de hiervoor genoemde maatregelen en aanbevelingen in acht worden genomen. Deze aanbevelingen zullen bij uitwerking van de plannen worden overgenomen.

## **4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten**

### **4.5.1 Kabels en leidingen**

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

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het wijzigingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd wijzigingsplan.

### 5.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels voor parkeren opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

#### 5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

##### Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

##### Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

#### 5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

##### Artikel 3 Agrarisch met waarden

De achter de woonpercelen gelegen gronden hebben de bestemming "Agrarisch met waarden - AW"

gekregen. De betreffende gronden maken deel uit van het waardevolle agrarische cultuurlandschap van het Groene Hart en worden primair gebruikt voor de uitoefening van de grondgebonden veehouderij. Bij het agrarisch gebruik staat het behoud en herstel van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden voorop. Bebouwing is daarom niet toegestaan.

#### *Omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden*

De regels voor de agrarische bestemming bevat een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden. Dit betreft de werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het opgenomen stelsel heeft als doel om de aanwezige en potentiële natuur- en landschapswaarden binnen deze bestemming te beschermen. Tevens mogen de vergunningplichtige werkzaamheden geen negatieve gevolgen hebben voor de waterkwaliteit en waterkwantiteit.

#### Artikel 4 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen met bijbehorende bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen en de maximale inhoud van een hoofdgebouw vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bouwvlakken ingetekend, waarin hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

In een hoofdgebouw is het toegestaan om onder voorwaarden kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis uit te oefenen. De voorwaarden hebben als doel om de kleinschaligheid van deze activiteiten te waarborgen en om te voorkomen dat dergelijke activiteiten het woon- en leefklimaat aantasten. Onder andere betekent dit, dat verkeer aantrekkende functies worden tegengegaan en dat op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet zijn. Via de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kan in een woning een bed & breakfast worden gerealiseerd.

#### Artikel 5 en 6 Waarde - archeologie 1 en 3

Voor dit gebied is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 en 3' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel.

### **5.3.3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

#### Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

#### Artikel 8 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

##### *Overschrijding bouwgrenzen*

Om te voorkomen dat kleine, ondergeschikte ontwikkelingen tot aparte procedures leiden, is in dit lid opgenomen dat voor bepaalde ontwikkelingen de bouwgrenzen overschreden mogen worden.

##### *Plaatsen en vergroten van bruggen*

In dit artikel is bepaald dat het verboden is om nieuwe bruggen te plaatsen of bestaande bruggen te vergroten. Dit verbod is in het wijzigingsplan opgenomen om te voorkomen dat er vanuit ruimtelijk of verkeerkundig oogpunt ongewenste situaties ontstaan. Het uitvoeren van deze werkzaamheden kan worden toegestaan met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 10.4 van de regels.

##### *Ondergronds bouwen*

Het is niet wenselijk dat ondergronds bouwen binnen het plangebied onbeperkt mogelijk is. Daarom zijn in de regels bepalingen hierover opgenomen. Ondergronds bouwen is toegestaan, mits de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing niet groter is dan de bebouwing die aanwezig is boven peil en de



bebouwingsdiepte niet meer dan 3 meter is.

#### Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

#### Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 2.1, lid 1 onder a, b of c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

##### *Maten en bouwgrenzen*

In dit artikel wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken van de regel dat bouwgrenzen niet mogen worden overschreden (voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen). Om deze afwijking mogelijk te maken kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages.

##### *Mantelzorg*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regelgeving zodanig dat een bijgebouw kan worden gebruikt als afhankelijke woonruimte. Een dergelijke bewoning moet noodzakelijk zijn vanuit het oogpunt van mantelzorg.

##### *Plaatsen en vergroten bruggen*

Met toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid kan het plaatsen van nieuwe bruggen of het vergroten van bestaande bruggen worden toegestaan. Hieraan kan medewerking worden verleend als bij een woning nog geen brug aanwezig is. Het artikel bepaalt maximale afmetingen voor een brug. Verder mogen de waarden op de locatie of in de omgeving niet worden aangetast.

#### Artikel 11 Overige regels

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen.

### **5.3.4 Overgangs- en slotregels**

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

#### Artikel 12 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het wijzigingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

#### Artikel 13 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het wijzigingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

## **5.4 Handhaving wijzigingsplan**

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een wijzigingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het wijzigingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een wijzigingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het wijzigingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de wijzigingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

**Conclusie**

Het wijzigingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.

## **Hoofdstuk 6    Uitvoerbaarheid en resultaten overleg**

### **6.1    Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van het bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens geldt via de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer/ ontwikkelaar. Eén en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten. Als er geen overeenkomst wordt gesloten en het kostenverhaal is niet anderszins verzekerd, dient er een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het wijzigingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Het is derhalve noodzakelijk om het kostenverhaal te verzekeren. Hiervoor is voorafgaande aan vaststelling van dit wijzigingsplan een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

### **6.2    Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerp wijzigingsplan toegezonden aan de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

### **6.3    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor onderhavig ontwerp wijzigingsplan is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp wijzigingsplan met bijbehorende stukken heeft daartoe vanaf DDMMJJ zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn wel/geen mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen ingediend.



## **Regels**

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

Het wijzigingsplan Nieuwdorperweg 59, Reeuwijk met identificatienummer NL.IMRO.1901.Nieuwdorperweg59-WP40 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

#### 1.2 wijzigingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3 bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied West, zoals dat op 24 oktober 2015 en 5 juli 2017 (eerste herziening) door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk is vastgesteld.

#### 1.4 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### 1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.6 afwijking

Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo.

#### 1.7 agrarisch natuur- en landschapsbeheer

Agrarisch beheer met inachtneming van het behouden van natuur- en landschapswaarden, zoals weidevogelbeheer, randenbeheer, slootkantenbeheer en dergelijke.

#### 1.8 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### 1.9 bebouwingsgrens

Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

#### 1.10 bebouwingspercentage

Een binnen een bij het plan behorend geometrisch bepaald vlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van een deel van het bouwperceel, dan wel bouwvlak of bestemmingsvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd; dit percentage heeft geen betrekking op ondergrondse parkeergarages.

#### 1.11 bed & breakfast

Een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, verblijfsvoorziening, gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

#### 1.12 bestand

Ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning; ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebruikt krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning.

### **1.13 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.14 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.15 bevoegd gezag**

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel de Wet natuurbescherming.

### **1.16 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

### **1.17 bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### **1.18 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.19 bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.20 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

### **1.21 bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

### **1.22 bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **1.23 cultuurhistorische waarde**

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik in de loop van de geschiedenis van het bouwwerk of dat gebied.

### **1.24 gebouw**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.25 hoofdgebouw**

Eén of meer gebouw(en) of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### **1.26 kap**

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

### **1.27 kleinschalig beroep- en bedrijf-aan-huis**

Activiteiten die in een woning of bijbehorend bouwwerk door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

### **1.28 landschapswaarde**

De aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

### **1.29 nadere eis**

Een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

### **1.30 natuurwaarde**

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

### **1.31 NEN**

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

### **1.32 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

### **1.33 parkeren**

Het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

### **1.34 peil**

- a. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. voor gebouwen die niet onmiddellijk aan de weg grenzen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

### **1.35 plangrens**

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

### **1.36 prostitutie**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

### **1.37 seksinrichting**

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.38 voldoende laad- en losvoorzieningen**

Voldoende ruimte voor het laden en lossen van goederen, zoals dit is aangegeven in het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### **1.39 voldoende parkeergelegenheid**

Parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.



**1.40 voorgevel**

De naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

**1.41 voorgevelrooilijn**

De lijn in het verlengde van de voorgevel.

**1.42 woning**

Een complex van ruimten, dat blijktens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     afstand**

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2     bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3     breedte, lengte en diepte van een gebouw**

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

### **2.4     goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meet bedraagt dan 50% van de gevelbreedte van de betreffende gevel, wordt de goothoogte, druiplijnhoogte of boeiboordhoogte van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.

### **2.5     inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken, dakkapellen en dakopbouwen.

### **2.6     inhoud van een overkapping, carport of daarmee gelijk te stellen gebouw of bouwwerk**

Vanaf peil tot aan de buitenzijde van het dak en tussen de buitenwerkse maten van de draagconstructie.

### **2.7     ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.8     oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.9     vloeroppervlakte**

De gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 (Nederlandse Norm voor ruimtelijke data).

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van de grondgebonden veehouderij;
- b. het beweiden door dieren in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
- c. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- d. het behoud, herstel en de instandhouding van de aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de waterhuishouding;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals, groen, dammen en bruggen, voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 1 m.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 om de bouw van een schuilgelegenheid voor buiten het bouwvlak vee toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de schuilgelegenheid dient ten dienste te staan van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de schuilgelegenheid dient noodzakelijk te zijn voor de agrarische bedrijfsvoering, hetgeen moet blijken uit een advies van een agrarisch deskundige;
- c. de oppervlakte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 4 meter;
- e. de schuilgelegenheid dient te worden afgedekt met een kap.

#### 3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 3.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, het aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, met uitzondering van het aanbrengen van verhardingen van in- en/of uitritten tot een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen hebben met uitzonderingen van het periodiek afzetten van hakhout;
- f. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen:
  1. het telen en kweken van bomen of heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden);
  2. het beplanten met respectievelijk de teelt van maïs;
- g. het chemisch scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van de graslandverbetering.

#### *3.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- b. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- e. het dempen van dwarssloten (breedtesloten) betreffen.

#### *3.4.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkwaliteit en waterkwantiteit van de betreffende gronden en;
- d. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij een externe deskundige op het gebied van natuur, en landschap.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, voor zover:
  1. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
  2. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien;
  3. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  4. de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
  5. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paardenbakken, tennisbanen terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen, met dien verstande dat alleen een rijbak ten behoeve van het hobbymatig berijden van paarden is toegestaan.

### 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. ten aanzien van de bouw van woningen geldt het volgende:
  1. het aantal woningen per bouwvlak mag ten hoogste het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedragen;
  2. bij herbouw van een woning dient de woning op de plaats van de fundamenten van de bestaande woning te worden teruggebouwd;
  3. ten aanzien van de inhoud van woningen inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:
    - de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag te allen tijde 650 m<sup>3</sup> bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;
    - indien de bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft van meer dan 650 m<sup>3</sup>, mag de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot maximaal 750 m<sup>3</sup>;
    - indien de bestaande woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken een inhoud hebben van meer dan 750 m<sup>3</sup>, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat bij herbouw van de woning de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- d. ten behoeve van zwembaden, tennisbanen en paardenbakken de volgende regels gelden:
  1. zwembaden, tennisbanen en paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
  2. per bouwvlak is ten hoogste één zwembad, één tennisbaan of één paardenbak toegestaan;
  3. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 400 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van de tennisbaan maximaal 660 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup>;
  4. het zwembad, de tennisbaan of de paardenbak dient achter de woning gerealiseerd te worden;
  5. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
  6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- e. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 5 m tot de

zijdelingse erfgrens mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van reeds bestaande gebouwen;

f. voorts geldt het volgende:

	maximum oppervlakte	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte
woningen (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken)		3,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken (minimaal 1 m achter hoofdgebouw, zowel binnen als buiten het bouwvlak)	75 m <sup>2</sup>	3,0 m	5 m
erf- en terrein- afscheidingen:			
- binnen het bouwvlak:			2 m
- buiten het bouwvlak:			1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen			3 m

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

#### 4.3.1 Voorwaardelijke verplichting nieuwe woning

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden ten behoeve van een nieuwe woning, zoals genoemd in artikel 4.1 sub a, zonder dat per nieuw te bouwen woning aan de Nieuwdorperweg 59 in het plangebied:

1. minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen is gesloopt en/of
2. minimaal 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen is gesloopt en/ of
3. minimaal 2,25 ha sierteeltgronden zijn gesaneerd.

#### 4.3.2 Afsluiten mechanische ventilatie

De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor nieuwe woningen indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning door bewoners kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten.

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

#### 4.4.1 Herbouw van woningen buiten bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 onder c sub 2 ten behoeve van de herbouw van woningen op een andere plaats dan de plaats van de fundamenten van de bestaande woning met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 4.4.2 Sanering bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken

- a. Maximaal 50% van de totale oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag worden teruggebouwd, en/of behouden blijven, met dien verstande dat na sanering niet meer dan 250 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel aanwezig zijn;
- b. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast.

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.5.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het gebruik tot het toestaan van een bed & breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. de bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in gebouwen binnen een bouwvlak zoals bepaald in artikel 4.2 onder a;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed & breakfast moet gekoppeld en ondergeschikt zijn aan de

- woonfunctie ter plaatse;
- c. het vloeroppervlak van de bed & breakfast en van eventuele kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis als bedoeld in artikel 4.1 mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
  - d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan acht personen in maximaal 4 kamers bed & breakfast worden geboden;
  - e. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
  - f. de parkeerbehoefte van de functie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
  - g. als gevolg van de bed & breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie 1**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (historische dorpskernen en bewoningslinten met een verspreide bebouwing en de bufferzone rondom AMK-terreinen).

### **5.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *5.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 5.2 onder b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;



- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 5.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 5.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie 3**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (bewoningsresten uit de IJzertijd, Romeinse Tijd en Middeleeuwen).

### **6.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 25.000 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *6.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 6.2 onder b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 25.000 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 6.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 6.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 8      Algemene bouwregels**

### **8.1      Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

### **8.2      Plaatsen en vergroten bruggen**

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 is verboden om nieuwe bruggen te plaatsen of bestaande bruggen te vergroten.

### **8.3      Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen en gelden de volgende regels:

- a. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het aanwezige oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m onder peil.

## **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

### **9.1 Verbod**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

niet toegestaan is:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van recreatieve onderkomens, zoals bed & breakfast-kamers, stacaravans en tenten voor permanente bewoning;
- d. van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag.

### **9.2 Klimaattoets**

Een omgevingsvergunning voor bouwen van een hoofdgebouw wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Dit betekent in ieder geval dat de bestaande situatie op het gebied van wateroverlast, hitte, droogte, overstroming, biodiversiteit en bodemdaling als gevolg van het bouwen niet mag verslechteren. Dit moet worden aangetoond door middel van een klimaattoets.

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Maten en bouwgrenzen**

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover:
  1. zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
  2. de overschrijdingen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
  1. de afwijking van maten en/of de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, noodzakelijk is omwille van bouwtechnische of bedrijfstechnische redenen en;
  2. met de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **10.2 Bouwen op kortere afstand van erfgrans**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 voor het toestaan van bebouwing op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, met inachtneming van het volgende:

- a. de ter plaatse voorkomende landschappelijke waarden worden als gevolg van de afwijking landschappelijke inpassing niet onevenredig aangetast;
- b. het bevoegd gezag kan voorwaarden verbinden aan de afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van het treffen van maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bebouwing.

### **10.3 Mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk behorende bij een (bedrijfs)woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg;
- b. het aantal woningen op het bouwvlak niet mag toenemen;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de toegestane maximale maten en afstanden van de woning en bijgebouwen mogen niet worden overschreden;
- e. de woning mag maximaal één toegang hebben en er mogen geen extra inritten of bruggen worden aangelegd;
- f. de zorgbehoefte moet zijn aangetoond via een indicatiebesluit of verklaring van de GGD, met uitzondering van zorgbehoevenden ouder dan 75 jaar;
- g. bij beëindiging van de mantelzorg wordt het gebruik van de woning of bijgebouw als tijdelijke, afhankelijke woonruimte beëindigd.

### **10.4 Plaatsen of vergroten van bruggen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2, teneinde het plaatsen van nieuwe bruggen of het vergroten van bestaande bruggen mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. nieuwe bruggen zijn slechts toelaatbaar indien dit strikt noodzakelijk is voor de ontsluiting van een woning, waarbij als norm geldt ten hoogste 1 brug per woning;
- b. bij een woning mag de maximale breedte van een brug ten hoogste 3 m bedragen en het landhoofd ten hoogste 6 m;
- c. de afstand tussen naastgelegen bruggen dient ten minste 15 m te bedragen, tenzij de situering van afzonderlijke percelen een kortere afstand vereisen;
- d. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de werkzaamheden de cultuurhistorische,

landschappelijk- en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten en geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid.



## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren**

Het planologisch toegelaten gebruik van gronden, zoals na oprichting van een gebouw en bij verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en in stand wordt gehouden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en voldoende laad- en losvoorzieningen. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:

- a. voldaan wordt aan de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- b. voldaan wordt aan de verdere eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

### **11.2 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 11.1 indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een bouwwerk, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 12.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 12.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 12.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Nieuwdorperweg 59, Reeuwijk.





**IntROview B.V.**

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

[info@introview.nl](mailto:info@introview.nl)

[www.introview.nl](http://www.introview.nl)



Ruimtelijke onderbouwing

Zuidzijde 68a

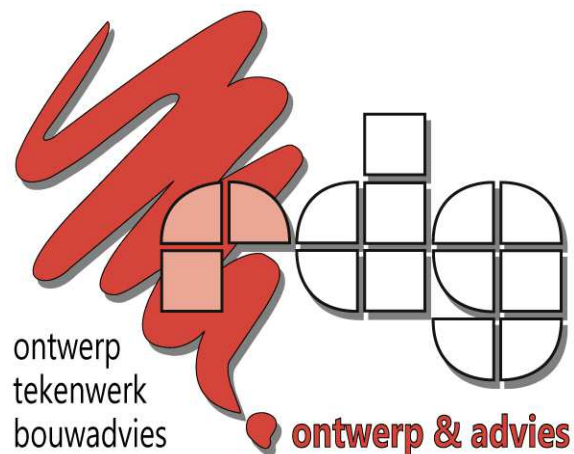
# Ruimtelijke Onderbouwing

**1039/bestemmingswijziging woningen,  
Zuidzijde 68a/b te Bodegraven**

Opdrachtgever:

Dhr. R.J.J. de Groot  
Zuidzijde 68b  
2411 RT Bodegraven

Datum: 07-12-2021  
Status: definitief  
Gewijzigd versie: 13-06-2022





## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	3
<b>2. Beschrijving plangebied</b> .....	4
2.1 Begrenzing/verkeersontsluiting	
2.2 Stedenbouw/welstand	
2.3 Ontstaansgeschiedenis/cultuurhistorie.....	5
<b>3. Beleidskader</b> .....	7
3.1 Rijksbeleid	
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.3 Gemeentelijk beleid	
3.4 Parkeerbeleid.....	11
<b>4. Planbeschrijving</b> .....	12
4.1 Perceel/bebouwing	
4.2 Parkeerbalans.....	13
<b>5. Milieuaspecten</b> .....	14
5.1 Bodemkwaliteit	
5.2 Waterhuishouding	
5.3 Watertoets/waterparagraaf	
5.4 Archeologie	
5.5 Externe veiligheid	
5.6 Verkeersaspecten.....	15
5.7 Milieu/geurhinder	
5.8 Ecologie	
5.9 Luchtkwaliteit.....	18
5.10 Geluid	
5.11 M.E.R.-beoordeling	
5.12 Duurzaamheid.....	19
5.13 Klimaatadaptatie.....	20
<b>6. Motivering</b> .....	23

## 1. Inleiding

Door dhr. R.J.J. de Groot, bewoner en eigenaar van het perceel aan de Zuidzijde 68b wordt aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk medewerking gevraagd voor het omzetten van de bestemming van de 2 wooneenheden gelegen aan de Zuidzijde 68a/b te Bodegraven, binnen de functieaanduiding "paardenhouderij" naar "plattelandswoningen".

Op dit perceel is pensionstalling Stal de Groot gevestigd.

De paardenhouderij maakt onderdeel uit van de gezamenlijk bestemming "Agrarisch met waarden" - "paardenhouderij en zorgboerderij" op de gesplitste percelen van Zuidzijde 68a/b en 69.

Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond.

Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning.

Middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt het in stand blijven van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen en omgeving gemotiveerd.

## 2. Beschrijving Plangebied

### 2.1 Begrenzing/verkeersontsluiting

Het perceel Zuidzijde 68a/b is gelegen aan de route Bodegraven-Nieuwerbrug in het buitengebied van gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De Zuidzijde is gelegen tussen de Oude Rijn en de spoorlijn Utrecht-Leiden. Voor het perceel van de fokkers- en africhtingsstal Stal de Groot met pensionstalling voor paarden ligt een zorgboerderij. De paardenhouderij met 2 wooneenheden heeft een eigen ontsluiting direct op de Zuidzijde. Rondom het perceel zijn diverse woningen en kleine bedrijfjes gevestigd.



Afbeelding 1: Overzicht perceel Zuidzijde 68a

### 2.2 Stedenbouw/welstand

Het gebied tussen de Oude Rijn en de A12 bestaat uit het rivierenlandschap. Opvallend is de lintbebouwing op de oeverwallen en de van oudsher open komgebieden. In de loop der tijd zijn deze gebieden doorsneden met infrastructuur (de Oude Rijn, A12, spoorlijn Leiden-Utrecht) wat ten koste is gegaan van het oorspronkelijke open karakter. Verdere verdichting heeft plaats gevonden door enkele boerderijen uit het bebouwingslint van de Oude Rijn te verplaatsen naar het midden van de polder. Haaks op de oost-westlopende infrastructuur liggen de Enkele en Dubbele Wiericke en de Wierickerschans, die als onderdeel van de Hollandse Waterlinie een grote cultuurhistorische betekenis hebben. Deze watergangen maken tevens onderdeel uit van de te realiseren ecologische verbinding tussen de Krimpenerwaard en de Nieuwkoopse plassen.

De stedenbouwkundige uitstraling van de locatie en directe omgeving wordt gekenmerkt door een lang lint van voornamelijk (woon)boerderijen en vrijstaande woningen, omringt door water en grasland. Verspreid aan dit deel van de Zuidzijde zijn een paar kleinschalige bedrijfjes gevestigd.



Afbeelding 2: Zuidzijde t.h.v. no. 68 (inrit rechts)

### 2.3 Ontstaansgeschiedenis/cultuurhistorie

De plek waar de plaats Bodegraven ligt, is in de Romeinse Tijd bewoond geweest. Tijdens graafwerkzaamheden aan weerszijden van de Oude Bodegraafseweg in de nabijheid van de Van Tolstraat zijn hiervoor aanwijzingen gevonden. Ook zijn aan de Koningstraat tijdens graafwerkzaamheden sporen van een Romeinse nederzetting gevonden. Waarschijnlijk te beveiliging van het achterland werd door de Romeinen een controlepost, en mogelijk een Castellum opgericht langs een veenwater dat de Oude Bodegrave genaamd werd. Dit veenwater stroomde vanuit het zuiden richting Bodegraven en mondde ter hoogte van de Oud Bodegraafseweg in de Oude Rijn.

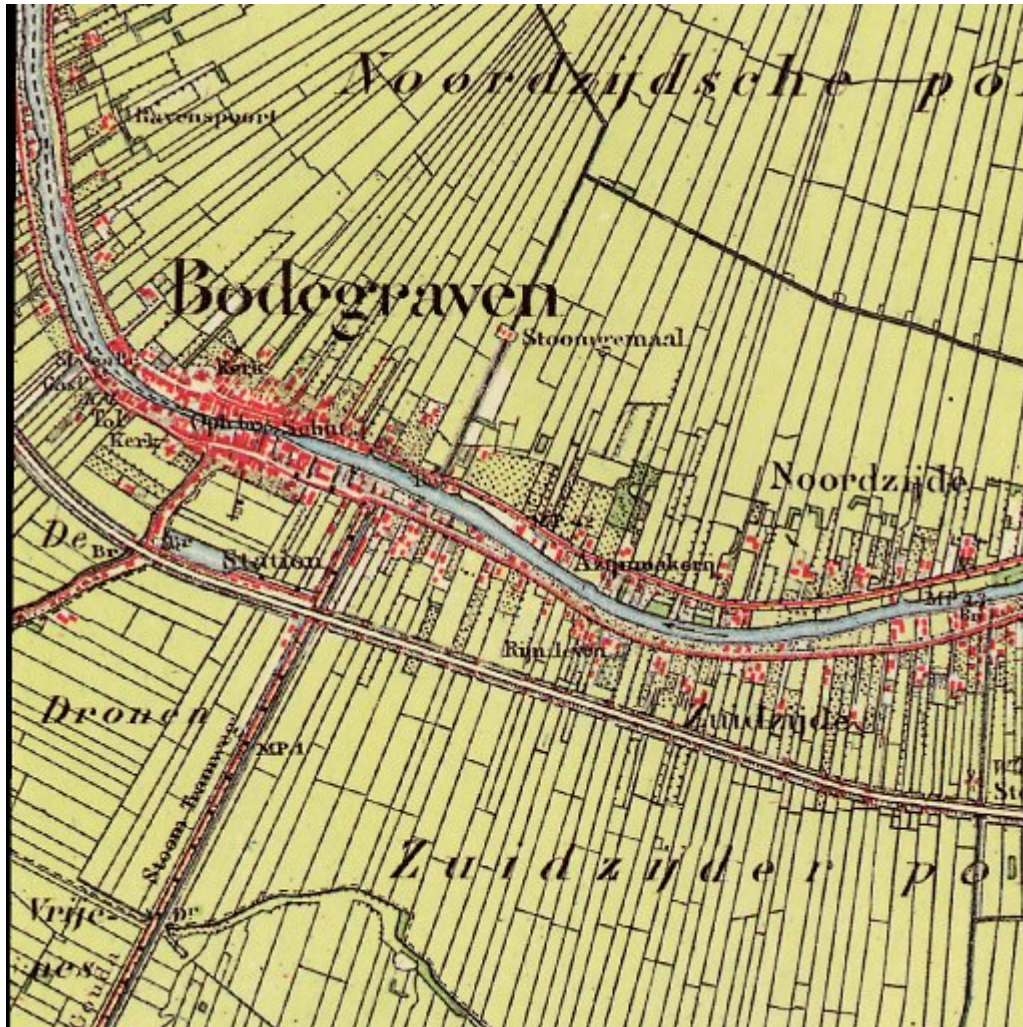
Onder invloed van onder meer Germaanse invallen, de Volksverhuizing en frequente wateroverlast kwam er een eind aan de Romeinse aanwezigheid. Waarschijnlijk is daarna in dit gebied voor langere tijd onbewoond gebleven. Op grond van veldnamen en het verkavelingspatroon meent Karssen dat rond 800 een domeingode de hogere gronden langs de Oude Bodegrave in exploitatie had. In de loop van de tijd werden steeds meer hoger gelegen gronden in gebruik genomen en is de bevolking waarschijnlijk langzaam gegroeid. In de 12<sup>e</sup> eeuw werd deze groei bekrachtigd met de bouw van een kerk, de St. Gallus. Voor de economische ontwikkeling van Bodegraven, dat voornamelijk op landbouw en veeteelt georiënteerd zal zijn geweest, was de aanleg van de eerste sluis in de Oude Rijn van groot belang. Deze in 1363 gebouwde sluis lag ter hoogte van het dorp. Het noodgedwongen stilliggen van de schepen, zal tot de nodige handelsactiviteiten hebben geleid. Mede hierdoor zal het dorp verder zijn gegroeid.

Voor 1489 waren er 222 huizen geteld. Na een grote brand in 1489 werden er tijdens een volkstelling nog maar zo'n 133 huizen geteld. Ook in de 16<sup>e</sup> en 17<sup>e</sup> eeuw werd het dorp een aantal keren getroffen door rampspoed.

In de 18<sup>e</sup> eeuw groeide Bodegraven weer. De bebouwing concentreerde zich hierbij ten noorden van de Oude Rijn. Aan de zuidzijde van de rivier was alleen de Van Tolstraat en een gedeelte van de Overtocht bebouwd. In de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw groeide Bodegraven uit tot een "deftig dorp". Kaasboeren, kaaskopers en gegoede burgers uit Gouda en Leiden namen er hun intrek. Langzamerhand doet ook de industrialisatie haar intrede. In 1870 werd Bodegraven wederom getroffen door een grote brand. Hierbij brandden er ongeveer 100 huizen, de Lutherse kerk en het gemeentehuis af. De aanleg van de spoorlijn en het bijbehorende station (1878) en het oprichten van een wekelijkse kaasmarkt (1882) zorgden voor een nieuwe impuls. In de 20<sup>e</sup> eeuw, met name na WOII, groeide Bodegraven gestaag. De aanleg van de rijksweg Utrecht-Den Haag speelde hierin een belangrijke rol in de economische ontwikkeling. Na 1950 trok ook de woningbouw erg aan en werd de strook tussen de spoorlijn en de autosnelweg volgebouwd. In de jaren '70 is begonnen met de bouw van Broekenvelden, gevolgd in de jaren '90 met het aangrenzende Groote Wetering.

Momenteel wordt er hard gebouwd aan het nieuwe bedrijventerrein Rijnhoek nabij de N11. Voor Broekvelden wordt gewerkt aan een nieuw Masterplan met bijbehorend bestemmingsplan en voor Groote Wetering ligt er een uitbreiding "Groote Wetering 2" in het verschiet.

Voor de woningbouw worden in het centrum diverse “inbrei”-locaties bebouwd, waarbij de voormalige, veelal industriële bestemming wordt gewijzigd naar gestapelde en seriematige woningbouw. In de buitenwijken zijn diverse grootschalige woningplannen in uitvoering zoals “de Graafse Waard” en “Weideveld”.



Afbeelding 3: topografie en polders rondom de Zuidzijde

### 3. Beleidskader

#### 3.1 Rijksbeleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijks betrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen voor ruimte en mobiliteit.

##### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend

##### *Nota Belvedere*

De Nota Belvedere geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Door de overheid wordt erkend dat er tussen de zorg voor het cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek van de ruimtelijke inrichting een spanning bestaat. Er moet gezocht worden naar een nieuw evenwicht tussen behoud en ontwikkeling. Het cultuurhistorisch erfgoed speelt een grote rol bij de ontwikkeling van plaats of streekidentiteit. Er kan bijv. een economisch belang zijn omdat het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten een gunstig effect heeft voor recreatie en toerisme. In de Nota Ruimte zijn de waardevolle cultuurhistorische gebieden meegenomen bij de selectie van twintig nationale landschappen. Gemeente Bodegraven-Reeuwijk valt onder "Nationaal Landschap Groene Hart". Het Groene hart vormt door zijn gevarieerde en overwegend landelijk karakter een tegenpool voor het stedelijke gebied eromheen. Landbouw, natuur en recreatie zijn de voornaamste functies van het Groene Hart.

*De bestemmingswijziging m.b.t. de Zuidzijde 68a/b heeft geen ruimtelijke impact en levert geen strijdigheid op met het rijksbeleid.*

### 3.2 Provinciaal beleid

#### *Structuurvisie Zuid Holland*

Bodegraven maakt deel uit van de provincie Zuid-Holland, dat daarmee een vanzelfsprekende partner is in het realiseren van gemeenschappelijke doelen. De provinciale visie op Zuid-Holland is verwoord in (het ontwerp van) de provinciale structuurvisie: het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dat draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Zuid-Holland wil dit bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Kenmerkende kwaliteiten daarin zijn: goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur. De provinciale structuurvisie kent vijf integrale hoofdopgaven:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

Zuid-Holland wil dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden. Dit geldt ook buiten het stedelijk netwerk. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de Functiekaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan, het zogenoemde 'nee tenzij'-beleid. Uitzonderingen op deze regel zijn situaties waarbij door de bouw van een beperkt aantal woningen of een bedrijfsvestiging, de kwaliteiten in een gebied kunnen worden versterkt.

#### *Provinciale Verordening Ruimte*

In de Verordening Ruimte zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen. Het gaat daarbij met name om zaken die relevant zijn voor alle gemeenten en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. Een belangrijk punt hierin is dat het beleid gericht is op geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren. Met strikte regelgeving kunnen bestemmingsplannen hierop uitzonderingen mogelijk maken d.m.v. bijvoorbeeld *ruimte-voor-ruimte* en *vrijkomende agrarische bebouwing*.

Het verzoek voorziet in omzetten van de huidige bestemde wooneenheden binnen de enkelbestemming "Agrarisch met waarden" en de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenhouderij en zorgboerderij".

De Wet plattelandswoningen maakt omzetting van (een) voormalige agrarische bedrijfswoning(en) naar een plattelandswoning mogelijk.

De omzetting zal geen consequenties hebben voor de bestaande waarden in de omgeving en zal er geen sprake zijn voor een onevenredig verkeer aantrekkende werking.

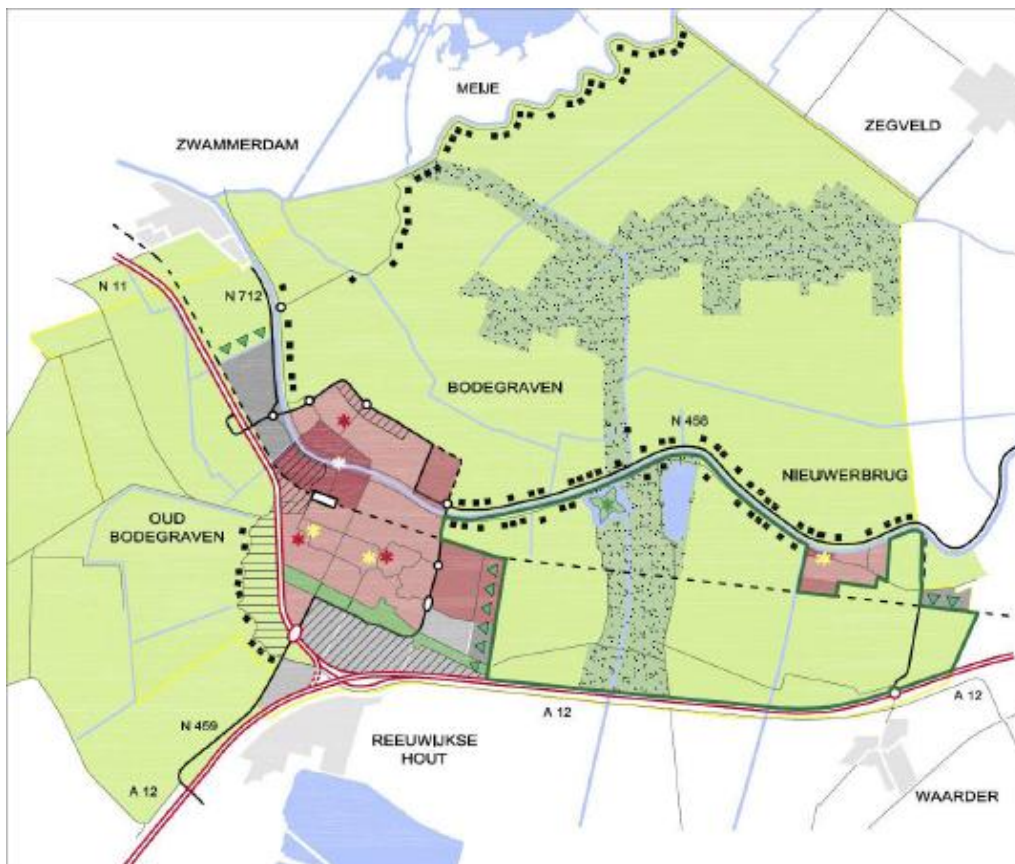
Verderop in het document wordt ingegaan op de milieu hygiënische aspecten, maar de bedrijfsvoering van de nabij gelegen bedrijven en woningen wordt door dit initiatief niet belemmerd.

*De omzetting naar plattelandswoningen m.b.t. de Zuidzijde 68a/b schaadt de omliggende woningen en bedrijven niet en past in het provinciale beleid.*

### 3.3 Gemeentelijk beleid

In 2011 is de structuurvisie "Vitaliteit op een knooppunt 2010-2020" voor het Bodegraafse deel van de gemeente vastgesteld. Het was wenselijk om de oude structuurvisie uit 2004 te herzien vanwege ruimtelijke-, demografische- en sociaal-economische ontwikkelingen, wetgeving (nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening en grondexploitatiewet) en beleid. Met deze nieuwe structuurvisie is een passend antwoord geformuleerd op vele ruimtelijke ontwikkelingen die in het noordelijk deel van de gemeente (in en rondom de kern Bodegraven) plaatsvinden.

De gemeente Bodegraven ziet zich in de nabije toekomst gesteld voor een aantal ruimtelijke opgaven. Het veenweidelandschap is nu een prachtig slagenlandschap. Hoe houden we dat mooi en voorkomen we verrommeling? Welke ruimte heeft de agrarische sector nodig? Wat betekent natuurontwikkeling zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Groene Ruggegraat voor het platteland van Bodegraven? Maar we staan in Bodegraven ook voor demografische vraagstukken zoals de afnemende bevolkingsgroei en de vergrijzing. Dat betekent een wijzigende woningbehoefte en kwalitatieve woningvraag welke ook ruimtelijke consequenties heeft. Daarnaast willen we blijvend werken aan de ruimtelijke kwaliteit, in de breedste zin van het woord: van de openbare ruimte in onze kernen en wijken en verplaatsing van overlast gevende bedrijvigheid, tot behoud en versterking van het karakteristieke platteland. Met deze visie heeft de gemeente Bodegraven één actueel kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Bodegraven over de periode 2010-2020 met een doorkijk naar 2030. Waar het accent in de vorige structuurvisie lag op het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt in de nieuwe structuurvisie de focus daarnaast ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.



Afbeelding 4: plangebied structuurvisie

Recent is 30 september jl. het concept van de Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk gepubliceerd. Het document heeft de werktitel "Knooppunt in het Groene Hart – Duurzaam-Gezond-Samen – en omvat een toekomstvisie die moet meegaan in de veranderende tijd met grote opgaven zoals klimaatverandering, woningnood, veranderingen in landbouw en economie, stijgende vraag naar zorg. Tevens wordt in 2022 een nieuwe Omgevingswet ingevoerd.

#### *Bestemmingsplan Buitengebied Noord*

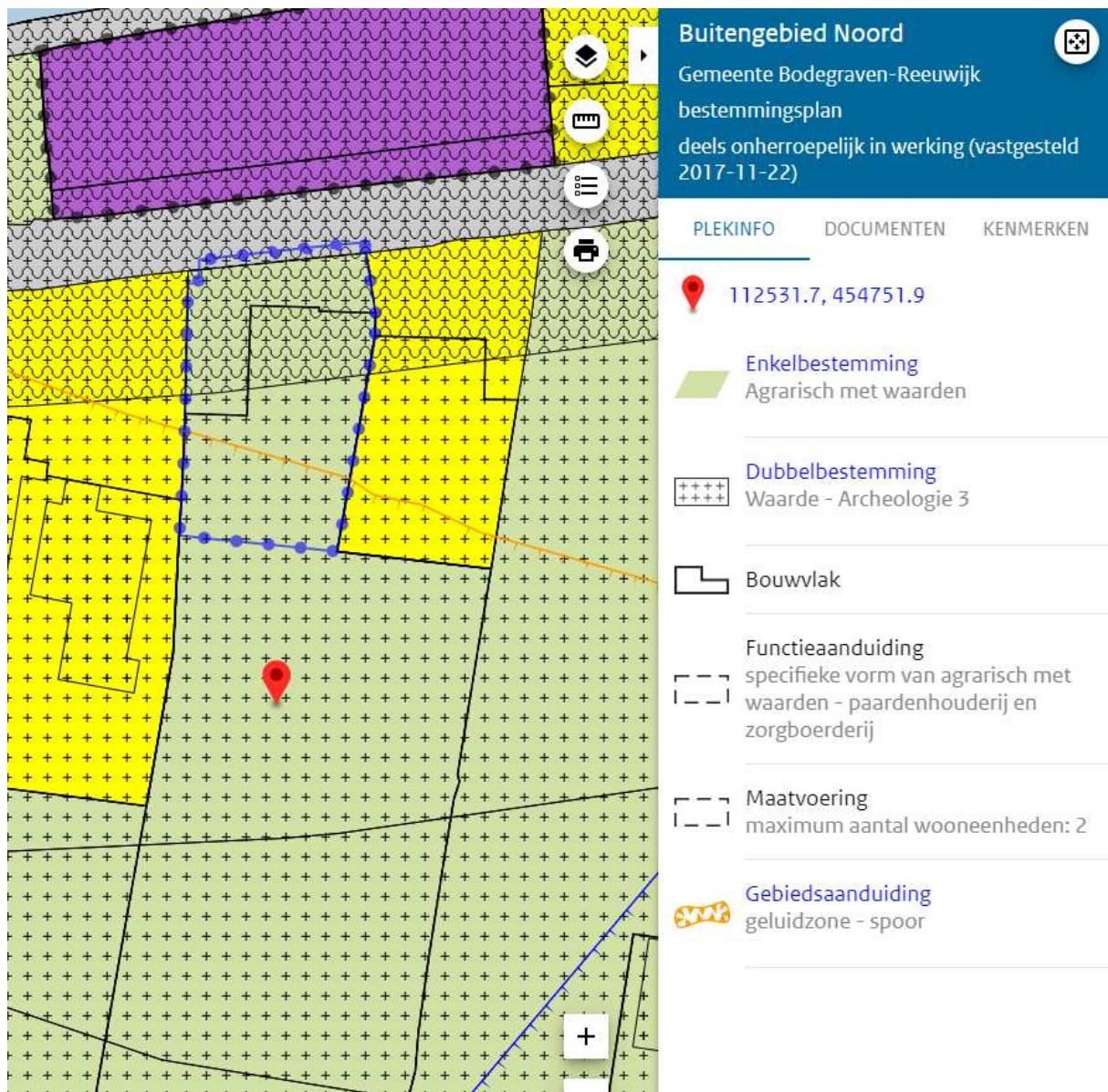
Op 12 december 2012 heeft de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de Nota van Uitgangspunten voor de herziening van de bestemmingsplannen voor het buitengebied van Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. Deze nota bevat de belangrijke randvoorwaarden en hoofdlijnen waarmee nieuwe bestemmingsplannen uitgewerkt zullen worden. Met de vaststelling van deze nota heeft de raad inhoudelijke sturing gegeven aan de inhoud van de planherziening. Deze nota vormt daarom een belangrijke bouwsteen voor dit bestemmingsplan.

In de "Nota van Uitgangspunten" voor planherzieningen voor het buitengebied is aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan een conserverend karakter heeft. Het plan is daarom gericht op handhaving van de bestaande waarden, functies en planologische rechten door een adequate bestemming.



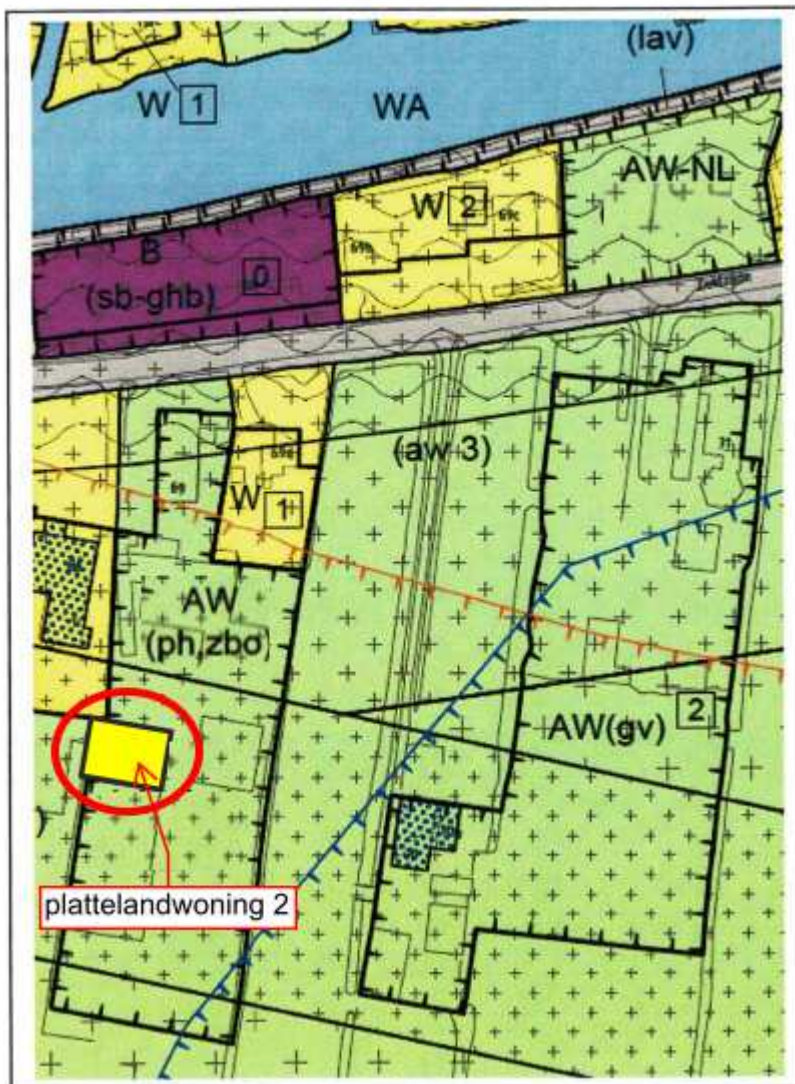
Op 22-11-2017 is het bestemmingsplan Buitengebied Noord vastgesteld.

Middels een partiele herziening wordt bestemmingswijziging naar 2 plattelandswoningen m.b.t. de Zuidzijde 68a/b behandeld.



Afbeelding 5: Plankaart ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied-Noord" (november 2017)

## Zuidzijde 68a t/m 71



Afbeelding 6: voorstel t.b.v. vaststelling

### 3.4 Parkeerbeleid

In de Paraplu Parkeernota, vastgesteld 21-11-2018 door gemeente Bodegraven-Reeuwijk, zijn aanbevelingen voor een goede parkeerbalans opgenomen. De parkeernorm is gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317 (ASVV-2012)

De parkeernorm voor het buitengebied wordt gedefinieerd als "Weinig stedelijk" in de categorie "Rest bebouwde kom"

Het parkeren dient geheel op eigen terrein te geschieden.

## 4. Planbeschrijving

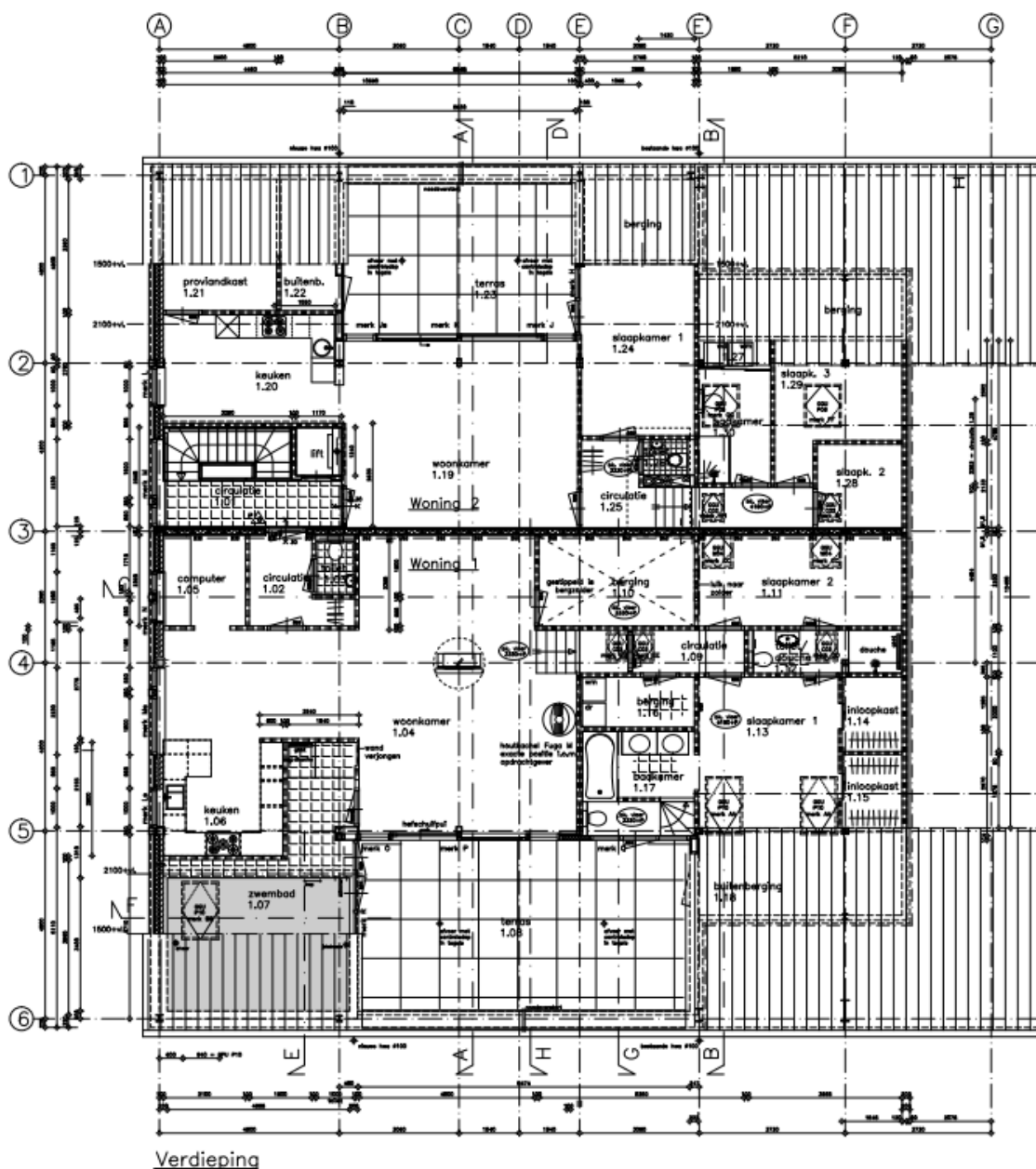
### 4.1 Perceel/bebouwning

Het huidige perceel meet ongeveer 12.650m<sup>2</sup> en is reeds bebouwd met ca. 2.235m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak aan stallencomplexen, personele ruimte, overdekte rijhal en diverse bijgebouwen. Op de verdieping, boven de stallen/personele ruimten (rood geaccentueerd) zijn 2 separate wooneenheden gesitueerd.

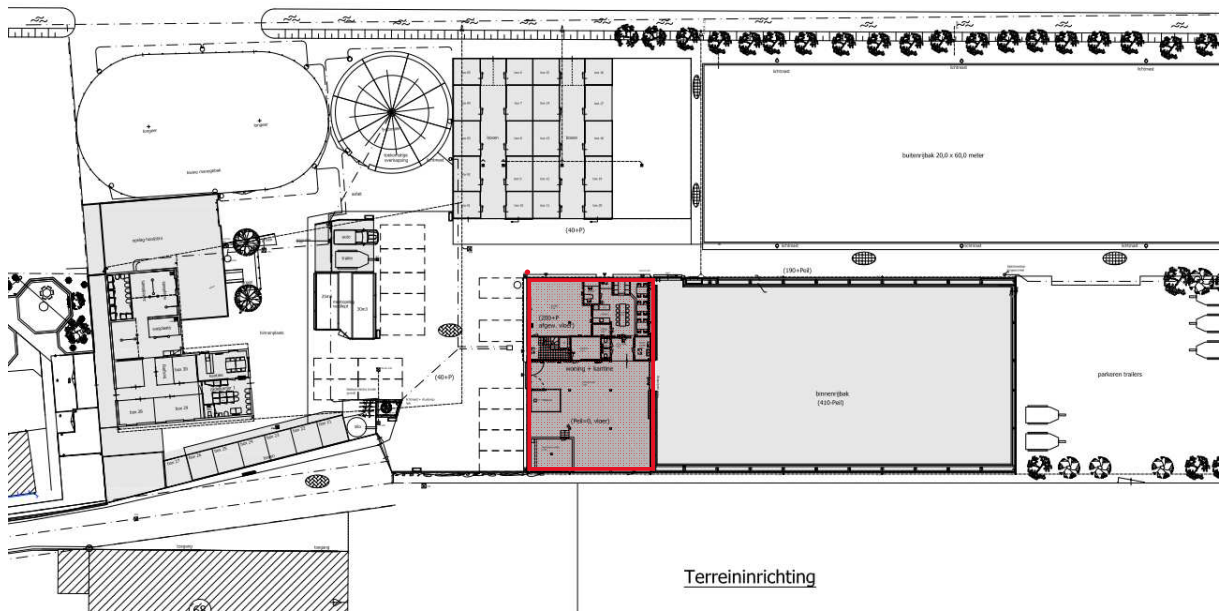
In het bestemmingsplan wordt het plangebied van de zorgboerderij en de achterliggende paardenhouderij aangeduid als bestemming AW (Agrarisch met waarden) met functieaanduiding "ph, zbo". Het bestemmingsplan biedt aan volwaardige agrarische bedrijven de mogelijkheid voor 2 wooneenheden.

De Wet plattelandswoningen maakt omzetting van (een) voormalige agrarische bedrijfswooning(en) naar een plattelandswoning mogelijk.

De omzetting zal geen consequenties hebben voor de bestaande waarden in de omgeving.



Afbeelding 7: 2 bestaande wooneenheden op de verdieping



Afbeelding 8: Terreininrichting met bebouwing Pensioenstalling Stal de Groot



Afbeelding 9: Voorgenomen kadastrale splitsing (paars gemarkeerd) perceel Zuidzijde 68 a/b

## 4.2 Parkeerbalans

Op het bestaande uitgebreide terrein van de paardenhouderij is meer dan voldoende parkeervoorzieningen voor personeel, gasten en bewoners.

Het aantal woningen neemt met de omzetting ook niet toe, dus is dit niet van invloed om een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving.

## **5. Milieuaspecten**

### **5.1 Bodemkwaliteit**

Voor de omzetting van de bestemming van de 2 wooneenheden vinden geen verbouwingen of veranderingen plaats. Derhalve speelt de bodemkwaliteit geen rol in deze.

### **5.2 Waterhuishouding**

Voor de omzetting van de bestemming van de 2 wooneenheden vinden geen verbouwingen of veranderingen plaats. Derhalve speelt de waterhuishouding geen rol in deze.

### **5.3 Watertoets/waterparagraaf**

Voor de omzetting van de bestemming van de 2 wooneenheden vinden geen verbouwingen of veranderingen plaats. Derhalve speelt de watertoets/waterparagraaf geen rol in deze.

### **5.4 Archeologie**

Voor de omzetting van de bestemming van de 2 wooneenheden vinden geen verbouwingen of veranderingen plaats. Derhalve speelt archeologie geen rol in deze.

### **5.5 Externe veiligheid**

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Er zijn in het projectgebied en zijn omgeving geen inrichtingen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Langs Bodegraven loopt de A12 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Echter ligt de beoogde locatie niet binnen het invloedsgebied van de A12.

De locatie ligt echter wel binnen het invloedsgebied van de N458. Door de beoogde ontwikkeling neemt de persoonsdichtheid binnen het gebied niet dermate toe. Bovendien ligt het groepsrisico langs deze weg onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

De locatie ligt tevens binnen het invloedsgebied van de hogedruk gasleiding A-515. Ook hiervoor geldt dat de toename van het GR niet significant toeneemt door het toevoegen van de uitbreiding.

De bestemmingswijziging heeft dan ook geen gevolgen voor de hoogte van het GR.

De woning is gelegen langs de Zuidzijde en heeft een eigen, ruimte inrit. De bereikbaarheid is dan ook uitstekend.

Er is tevens voldoende, goed bereikbaar, open water (Oude Rijn) aanwezig dat kan dienen als bluswater. Tevens is er bij de functiewijziging van 2014 in de nabijheid van de zorgboerderij een nieuwe brandput geslagen.

*Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde veiligheid.*

## 5.6 Verkeersaspecten

De omzetting van de bestemming van de 2 wooneenheden spelen geen rol ten aanzien van de verkeersaspecten.

## 5.7 Milieu/geurhinder

### *Wet geurhinder en Veehouderij*

De Wet geurhinder veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Het tijdstip van inwerkingtreding van de wet is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 12 december 2006. Op 18 december 2006 is de Wet geurhinder en veehouderij gepubliceerd. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Hiervoor dienen de minimale afstanden van 50m<sup>1</sup> tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom, en 100m<sup>1</sup> tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom te worden aangehouden.

De vigerende milieuvergunning dateert van 2011, en rust op de bedrijfslocatie in zijn geheel. Er is in onderhavig geval geen sprake van uitbreiding van dieraantallen. Vanuit de Wet Geurhinder en Veehouderij moeten vaste afstandnormen gerespecteerd worden. De gemeente heeft echter bij "de Verordening Geurhinder en Veehouderij" dd. 30 oktober 2012, deze afstandsnorm tot geurgevoelige objecten teruggebracht naar 25m<sup>1</sup>.

Met de aanduiding "plattelandswoning" kan de gemeente de voormalige agrarische bedrijfswoningen uitsluiten van geurbeoordeling. De bepalingen staan in de Wet geurhinder en veehouderij (art. 2, derde lid) en het Activiteitenbesluit (art. 1.3c).

Buro Blauw heeft een geuronderzoek uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanwijziging van functieaanduiding "paardenhouderij" naar "plattelandswoningen" van de 2 wooneenheden gesitueerd aan de Zuidzijde 68a/b te Bodegraven. Het onderzoek is uitgevoerd om vast te stellen of ter hoogte van toekomstige plattelandswoningen sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau nabij de paardenhouderij waar max. 44 paarden aanwezig kunnen zijn. De totale resultaten zijn te vinden in het rapportnr. BL2022.10896.01-V02 d.d. 10-05-2022.

Uit het geuronderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- De berekende immissieconcentraties als gevolg van de paardenhouderij ter hoogte van de toekomstige plattelandswoningen bedragen max. 1,0 ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel en 1,3 ouE/m<sup>3</sup> als 99,9-percentiel;
- De geurbelasting ter hoogte van de toekomstige plattelandswoningen voldoet overal aan het aanvaardbaar geurhinderniveau.

Derhalve is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 5.8 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

### *Gebiedsbescherming*

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten en het Verdrag van Ramsar verwerkt. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

1. Natura 2000 gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
2. Beschermde Natuurmonumenten;
3. Wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is er de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) die in het kader van de gebiedsbescherming van belang is. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'.

Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

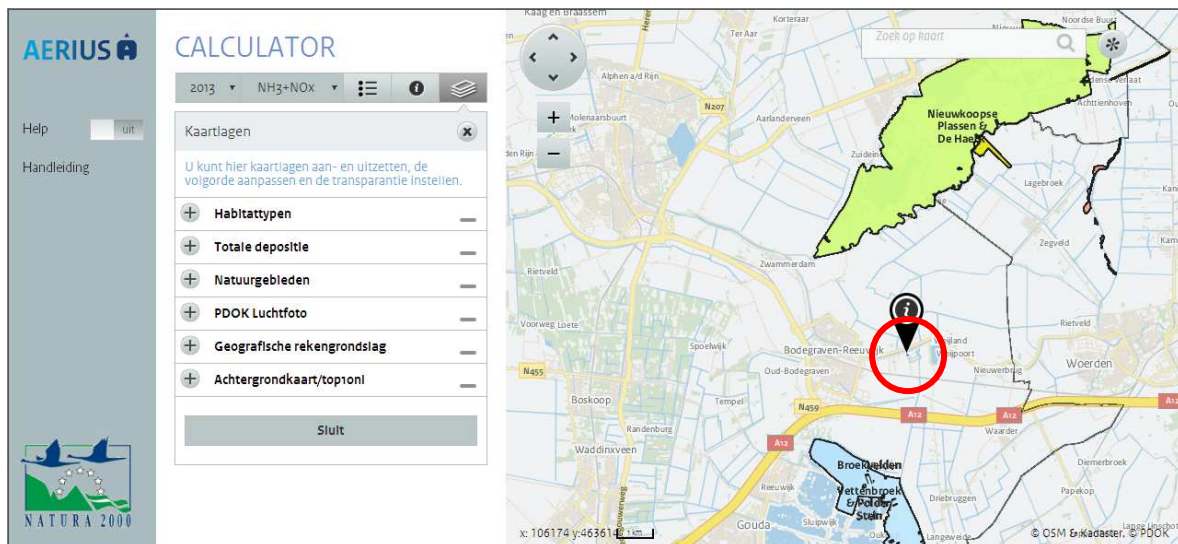
1. vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
2. verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
3. verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Bij uitbreiding van bedrijven met geuremissie is het van belang te kijken naar de invloed op mogelijke (zeer) kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij, de zogenaamde Wav-gebieden. Dit zijn voor verzuring gevoelige gebieden waarbij toename van de uitstoot van ammoniak op deze gebieden kan leiden tot een onevenredige aantasting ervan.

Er is in onderhavig geval geen sprake van een verandering van de inrichting waarbij een uitbreiding van geuremissie ontstaat.

#### *Natura 2000, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands*

Zoals te zien in de volgende figuur is de planlocatie niet in een Natura 2000 gebied, Beschermde Natuurmonument of Wetland gelegen. Het dichtstbijzijnde beschermd gebied is gelegen op een afstand van ongeveer 2,6 kilometer van de planlocatie. Met deze ontwikkeling wordt alleen de voormalige praktijkruimte herbested, er is geen uitbreiding van gebouwen of dieren. Er is daarom geen sprake van uitbreiding van ammoniakemissie. Ook is geen sprake van een verandering van de inrichting welke op andere onderdelen van direct invloed kan zijn op enige gebied. Er is er bij deze wijziging dus geen sprake van nadelige effecten op de nabijgelegen gebieden.



Afbeelding 10: Natura 2000 gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands (Bron: Aeries, Ministerie van EL&I).

#### *Ecologische Hoofdstructuur en Ecologische Verbindingszones*

Zoals te zien in de volgende figuur is de planlocatie niet in de EHS of een EVZ gelegen. Het meest dichtbijgelegen gebied ligt op 611m<sup>1</sup>.



Afbeelding 11: planlocatie t.o.v. de EHS/EVZ

### Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Voor de soortenbescherming geldt dat deze voor elk plangebied geldt. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en/of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

De bestemmingswijziging heeft geen invloed op de geldende regels uit de Flora- en faunawet.

### Conclusie

Ten aanzien van Natura 2000 gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands dient aangetoond te worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen of significante effecten zal hebben op dergelijke gebieden. De planlocatie is niet in een Natura 2000 gebied, Beschermde Natuurmonument of Wetland gelegen.

Met de voorgenomen ontwikkeling mag geen aantasting van de natuurlijke waarden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Ecologische Verbindingszones (EVZ) plaatsvinden. De planlocatie is niet in de EHS of een EVZ gelegen, waarmee geen sprake zal zijn van een aantasting van de natuurlijke waarden.

Ten aanzien van flora en fauna dient te worden bekeken of de voorgenomen ontwikkeling mogelijke aantasting van (leefgebieden van) beschermde soorten flora en fauna tot gevolg heeft. Omdat er geen ruimtelijke ingrepen zijn gemeoid met deze wijziging is er geen sprake van aantasting van de leefomgeving van beschermde soorten.

Hiermee kan worden gesteld dat ten aanzien van het aspect ecologie geen belemmeringen te verwachten zijn.



## 5.9 Luchtkwaliteit

Al de ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet Milieubeheer m.b.t. luchtkwaliteitseisen. De Wet Luchtkwaliteit is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

*De bestemmingswijziging m.b.t. de Zuidzijde 68a/b is in niet betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.*

## 5.10 Geluid

Ten zuiden van de locatie ligt de spoorlijn Utrecht – Leiden. De prognose voor deze spoorlijn is dat voor 2025 de geluidbelasting als gevolg van het spoor ruim onder de voorkeurswaarde van 55 dB ligt. *Er is hierdoor akoestisch onderzoek niet nodig.*

Voor het aspect geluid gelden de regels van de Wet plattelandswoningen. Dit houdt in dat een plattelandswoning geen geluidgevoelig object is in de kader van de Wabo en het Activiteitenbesluit.

Door AV-Consulting is een geluidsonderzoek uitgevoerd ten aanzien van de 2 wooneenheden op de 1<sup>e</sup> verdieping. Middels het onderzoek wordt aangetoond dat de geluidbelasting in de representatieve bedrijfssituatie in de dag- en avondperiode dusdanig is, dat er sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Met het bijgevoegde akoestisch onderzoek rapport 2006007120-20211918 d.d. 07-12-2021 wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

## 5.11 M.E.R.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. 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 dit bestemmingsplan.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden

uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Dit plan voorziet in het omzetten van de 2 huidige woonbestemmingen naar twee nieuwe plattelandswoningen bij het bestaand grondgebonden agrarisch bedrijf. 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 de productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten. 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 beoogde planontwikkeling.
- Plaats van het project: het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen en Reeuwijkse plassen. De totale stikstofdepositie van het project is kleiner dan 0,00 mol/ha/j. Het plangebied is daarnaast ook niet van cultuurhistorisch of archeologisch belang.
- 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. Uit voorgaande analyse volgt dat de gevolgen voor de milieuaspecten goed in beeld zijn gebracht en dat de gevolgen voor deze aspecten in relatie tot de mogelijkheden die dit ruimtelijke plan biedt nihil zijn.

*Bijzondere omstandigheden waarvoor deze wetten of regelingen geen kader vormen doen zich bij dit ruimtelijke plan niet voor. Een verdere m.e.r.-beoordeling wordt zodoende niet noodzakelijk geacht.*

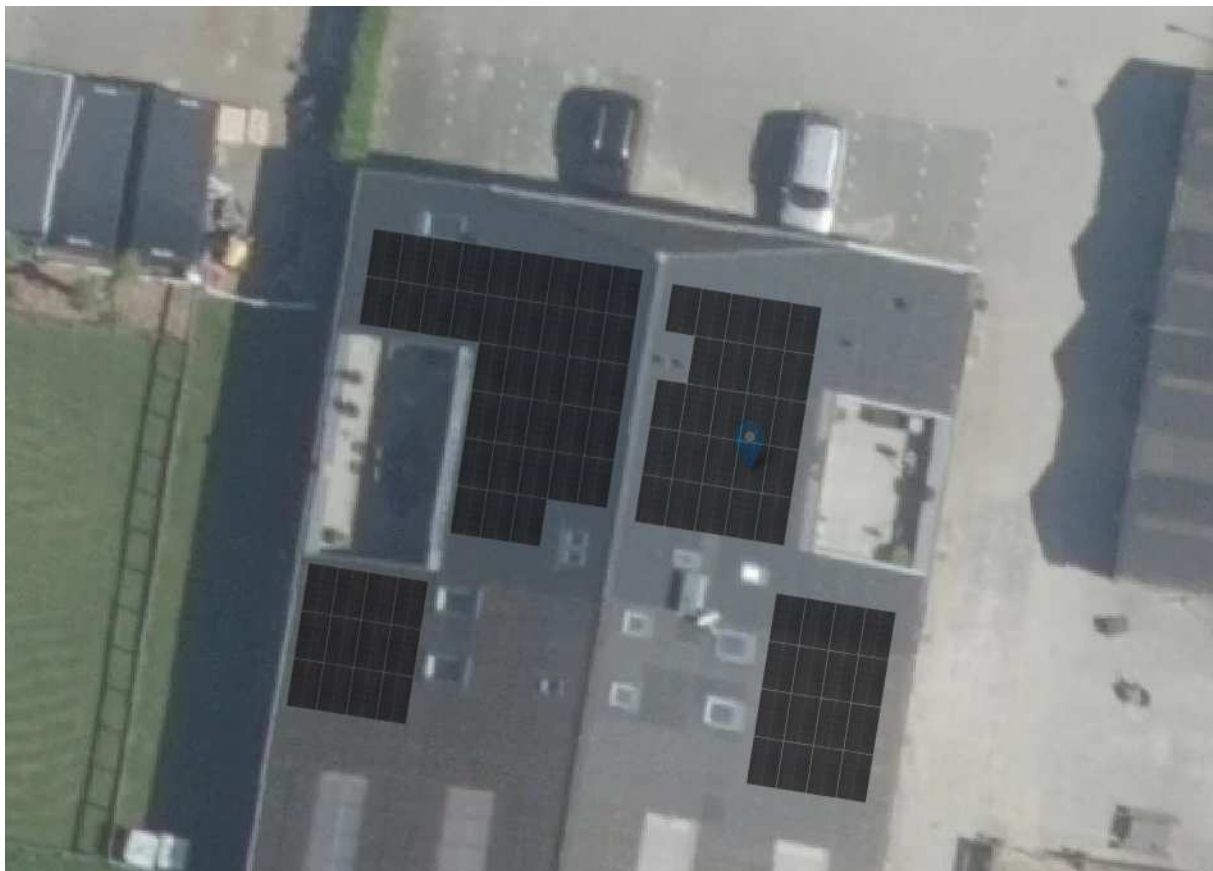
## 5.12 Duurzaamheid

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft als doelstelling om in 2050 een aardgasvrije gemeente te zijn. Dit staat ook beschreven in de Transitievisie Warmte (TVW). Daarnaast heeft de gemeente zich samen met alle andere gemeentes en overheden gecommitteerd aan het klimaatakkoord en daarmee om klimaatneutraal te zijn in 2050 (95% reductie t.o.v. 1990). Dit betekent dat er de komende jaren een transitie nodig is in de gemeente op het vlak van duurzame warmte en energie. Inwoners spelen daarbij een belangrijke rol.

Vanuit de gemeente worden de volgende adviezen aangedragen om te overwegen met het oog op de duurzaamheid van de bebouwing:

1. Ga aan de slag met na-isolatie van de woningen.
  - De woningen zijn in 2014 gebouwd en voldoen aan de hoogste energie eisen (Bouwbesluit & label A).  
Gebruikte isolatie materialen o.a. verdiepingsvloer beton, harde isolatie Therma TW50, zwevende dekvloer & vloerverwarming.  
Buitenwanden spouwisolatie 100mm Isover Mupan Plus.  
Alle beglazing is HR++.  
Dak samengesteld pakket met Unilin ES D Unigreen Rc= 3,5 m2.k/w.  
*Na-isoleren is in dit geval niet lonend (kosten-baten).*

2. Installeer een (bijna) aardgasvrije optie voor de warmtevoorziening in de woningen.
  - Eén woningen heeft een gasgestookte CV en warmtepomp;
  - Eén woning heeft nu een gasgestookte CV. Deze wordt vervangen door een elektrische CV-ketel.
3. Plaats PV-panelen, bij voorkeur in combinatie met een groendak.
  - Op de woningen komen 100 st. PV-panelen voldoende voor het totale elektra gebruik + elektrische CV (zie legplan).
4. Plaats laadpalen voor elektrische auto's en/of fietsen.
  - Laadpunten voor elektrische fietsen aanwezig.
  - Laadpunten voor elektrische auto worden geplaatst bij aankoop elektrische auto.



Afbeelding 12: legplan zonnepanelen

### 5.13 Klimaatadaptatie

In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie is vastgelegd dat Nederland, en daarmee ook de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, in 2050 klimaatbestendig en water robuust is. Dit is nodig omdat het klimaat verandert. Hitte wordt daardoor langduriger en regen steeds heftiger. Dat geeft allerlei soorten problemen. Heftige regen kan leiden tot wateroverlast of zelfs overstromingen. Langdurige warmte zorgt bijvoorbeeld voor gezondheidsproblemen. Langdurige droogte veroorzaakt extra bodemdaling. Veel van deze gevolgen kunnen we voorkomen door onze omgeving aan te passen aan klimaatverandering. Dat heet klimaatadaptatie.

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk maakt zich sterk voor een klimaatbestendige omgeving. Klimaatadaptatie kunnen we als gemeente niet alleen, daarbij hebben we uw hulp nodig.

Stresstesten en knelpunten

Met behulp van stresstesten zijn de kwetsbaarheden en kansen voor wateroverlast, hitte, droogte en overstroming in beeld gebracht.

- Hitte. In uw buurt is sprake van ernstige tot matige hittestress. Hittestress wordt met name veroorzaakt door veel bebouwing en verharding.
- Wateroverlast. In uw buurt is niet of nauwelijks sprake van wateroverlast bij hevige buien.
- Wateroverlast wordt vooral veroorzaakt door veel bebouwing en verharding, weinig oppervlakte water en lage ligging.
- Droogte. Uw buurt is niet gevoelig voor extra bodemdaling bij aanhoudende droogte. Bij droogte daalt de grondwaterstand, waardoor de veenlaag extra inklinkt.

#### Maatregelen

In het kader van klimaatadaptatie worden extra eisen gesteld. Wij stellen voor dat u minimaal één maar bij voorkeur meer van onderstaande maatregelen uitvoert.

1. Bestaande bestrating verwijderen of vervangen door groene bestrating.
  - Bij de bouw van de woningen en omliggende gebouwen en terreininrichting van de paardenhouderij zijn er de gewenste aanpassingen in het terrein aangebracht om onveilige situaties voor de paarden i.v.m. ongelijke/oneffenheden dus letsels aan de paardenbenen te voorkomen. Half openbestrating is een te groot struikelrisico. Op en rond het perceel zijn voldoende voorzieningen welke als waterdoorlatende terreinen gezien kunnen worden. Zo zijn er 2 grote paardenbakken met zand, diverse weidengangkavels en een parkeerterrein achter de rijhal welke voorzien is van puinverharding. In totaal is er ruim 7.500m<sup>2</sup> semi open of open verharding/terrein aanwezig. Zie terreinsituatie op de volgende pagina.
2. Meerdere bomen planten, ter voorkoming van hittestress en wateroverlast. De bomen zo planten dat deze schaduw geven op verharding en bebouwing.
  - Tijdens de aanleg van het terrein rondom de bebouwing zijn in samenspraak met de provincie reeds dubbele groenstroken van 5m1 diepte over de volle breedte van het perceel aangelegd. I.v.m. het landelijke karakter zijn er in de groenstrook tientallen knotwilgen geplant. Extra bomen bijplanten is i.v.m. de vervuiling van de rijbakken niet meer mogelijk en in principe niet nodig. Er is reeds een optimum bereikt.



## **6. Motivering**

De impact van de bestemmingswijziging van de bedrijfswoningen naar 2 plattelandswoningen voor de omgeving en de milieuaspecten, achten wij zeer gering.

De plannen zijn getoetst aan het relevante ruimtelijk beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid en dat de milieu- en omgevingsaspecten de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Ruimtelijke onderbouwing

Weijland 16

# Ruimtelijke Onderbouwing

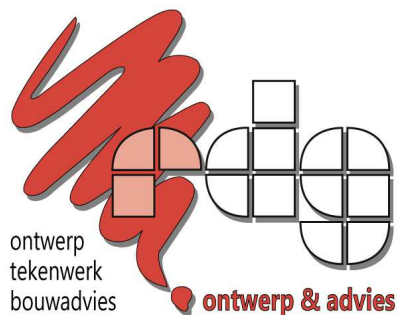
## 928/bestemmingswijziging uitbreiding kaasmakerij, Weijland 16 te Nieuwerbrug

Opdrachtgever:

V.O.F. Verhoef Dairy Farm  
Weijland 16  
2415 BA Nieuwerbrug a/d Rijn



Datum: 10-10-2022  
Status: concept  
Gewijzigd versie: ---





## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	3
<b>2. Beschrijving plangebied</b> .....	4
2.1 Begrenzing/verkeersontsluiting	
2.2 Stedenbouw/welstand	
2.3 Ontstaansgeschiedenis/cultuurhistorie...	5
<b>3. Beleidskader</b> .....	7
3.1 Rijksbeleid	
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.3 Gemeentelijk beleid.....	9
3.4 Parkeerbeleid.....	14
3.5 Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden	
<b>4. Planbeschrijving</b> .....	17
4.1 Perceel/bebouwing	
4.2 Parkeerbalans.....	18
<b>5. Milieuaspecten</b> .....	19
5.1 Bodemkwaliteit	
5.2 Waterhuishouding	
5.3 Watertoets/waterparagraaf	
5.4 Archeologie	
5.5 Externe veiligheid	
5.6 Verkeersaspecten.....	20
5.7 Ecologie	
5.8 Luchtkwaliteit.....	23
5.9 Geluid	
5.10 M.E.R.-beoordeling	
5.11 Duurzaamheid.....	24
5.12 Klimaatadaptatie.....	25
<b>6. Motivering</b> .....	26

## 1. Inleiding

Op het perceel Weijland 16 in Nieuwerbrug is het agrarische bedrijf van de familie Verhoef gevestigd, genaamd V.O.F. Verhoef Dairy Farm. In 1974 hebben zij het op dit perceel gevestigde agrarische bedrijf overgenomen. De familie Verhoef heeft het bedrijf over de jaren heen flink uitgebreid tot wat het nu is. Het bedrijf is namelijk één van de grootste melkveehouderijen en kaasmakerijen van Zuid-Holland. Het bedrijf bestaat op dit moment uit ca. 285 melkkoeien en ca. 200 stuks jongvee. Op het bedrijf wordt jaarlijks ca. 3 miljoen kg. melk geproduceerd. Hiervan wordt ca. 2,2 miljoen kg. verwerkt tot kaas. De resterende melk leveren zij aan de melkfabriek. Naast het houden van het vee is op het perceel ook een kaasmakerij gevestigd. In deze kaasmakerij wordt per week ca. 5000 kilo kaas geproduceerd.

Op het perceel zijn naast de bedrijfsgebouwen voor het houden van vee, machine/voeropslagen, sleuvsilo's en kaasmakerij ook 2 bedrijfswoningen gevestigd. 1 in de oude boerderij en 1 separaat gebouwde woning, links op het perceel. In het stalgedeelte is de huidige kaasmakerij gevestigd. Het voorhuis van de boerderij is tot aan de verbouwing van de kaasmakerij bewoont geweest door het gezin Verhoef. In de 2<sup>e</sup> bedrijfswoning woonde een medewerker van het grote boerenbedrijf. De boerderij is in zeer slechte staat en al geruime tijd niet meer bewoonbaar. De medewerker woont nu elders en fam. Verhoef is in de nieuwe bedrijfswoning getrokken. De noodzaak voor bewoning van de boerderij is hiermee komen te vervallen.

De veranderende tijden met de CO2-discussie en Corona-crisis hebben andere voorkeuren voor bedrijfsvorming aan het licht gebracht. Men wordt gedwongen om na te denken over alternatieven voor een volwaardige agrarische bedrijfsvoering met een gezonde financiële positie.

Aangezien de kaasmakerij reeds een groot deel van het inkomen verzorgt, is uitbreiding noodzakelijk. De huidige kaasmakerij en kaasopleg omvat ca. 610m<sup>2</sup> en zal vergroot worden naar ca. 1.000m<sup>2</sup>. Binnen de huidige bedrijfsgebouwen, grenzend aan de boerderij wordt vloeroppervlakte vrijgemaakt om deze uitbreiding mogelijk te maken. Er wordt hiervoor dus geen bouwmassa toegevoegd.

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2019 is de kaasmakerij als neventak toegestaan tot een vloeroppervlak van max. 500m<sup>2</sup>. Aan gemeente Bodegraven-Reeuwijk wordt medewerking gevraagd voor de uitbreiding van de kaasmakerij naar ca. 1.000m<sup>2</sup>.

Tevens willen zij de vervallen boerderij niet meer gebruiken als woning. Deze wordt gesloopt en vervangen voor een nieuwe bouwmassa met een gelijke massa en verschijningsvorm als de originele boerderij. De ruimte zal functie krijgen als kaasopslag en belevingsruimte voor kaas/kaas maken (toeristische informatie). De verdieping van de boerderij krijgt de functie van Bed & Breakfast waarbij er ruimte is voor 3 kamers.

Om deze uitbreiding in ruimte, functies en bestemmingen mogelijk te maken wordt middels een goede ruimtelijke onderbouwing het in stand blijven van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen, bedrijven en omgeving gemotiveerd.

## 2. Beschrijving Plangebied

### 2.1 Begrenzing/verkeersontsluiting

Het perceel aan de Weijland ligt in het buitengebied van Bodegraven-Reeuwijk en maakt deel uit van het lint Bodegraven-Nieuwerbrug. Het lint volgt grotendeels de Oude Rijn, met plaatselijk een verdichting of een dorp (Nieuwerbrug). Direct aan het lint en ook op enige afstand van het lint bevinden zich de boerderijen.

Het agrarische bedrijf op het perceel Weijland 16 ligt op enige afstand van het Weijland. De boerderij staat vooraan op het perceel met direct aansluitend de kaasmakerij en de kaasopslag. Ten westen van de boerderij liggen twee ligboxenstallen direct naast elkaar met een breedte van ieder 16 meter. Daarnaast liggen de kalveriglo's met daarachter een jongveestal en een ligboxenstal voor jongvee. Direct daarachter ligt een werktuigenberging. Achter de twee ligboxenstallen en de boerderij liggen de opslagplaatsen en sleufsilos voor het kuilgras en het maïs. Naast de sleufsilos en opslagplaats ligt de grote ligboxenstal van 35 meter breed en 95 meter lang. Aan de voorzijde van de stal is de melkrobot gevestigd met daarbij het afneempunt voor de melkwagens.



Afbeelding 1: Overzicht perceel Weijland 16

#### *Verkeer en parkeren*

Het perceel wordt vanaf de Weijland ontsloten via één uitrit voor zowel de bedrijfswoning als voor het boerenbedrijf. Op het perceel is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren.

### 2.2 Stedenbouw/welstand

Het gebied tussen de Oude Rijn en de A12 bestaat uit het rivierenlandschap. Opvallend is de lintbebouwing op de oeverwallen en de van oudsher open komgebieden. In de loop

der tijd zijn deze gebieden doorsneden met infrastructuur (de Oude Rijn, A12, spoorlijn Leiden-Utrecht) wat ten koste is gegaan van het oorspronkelijke open karakter. Verdere verdichting heeft plaats gevonden door enkele boerderijen uit het bebouwingslint van de Oude Rijn te verplaatsen naar het midden van de polder.

Haaks op de oost-westlopende infrastructuur liggen de Enkele en Dubbele Wiericke en de Wierickerschans, die als onderdeel van de Hollandse Waterlinie een grote cultuurhistorische betekenis hebben. Deze watergangen maken tevens onderdeel uit van de te realiseren ecologische verbinding tussen de Krimpenerwaard en de Nieuwkoopse plassen.

De stedenbouwkundige uitstraling van de locatie en directe omgeving wordt gekenmerkt door een lang lint van voornamelijk (woon)boerderijen en vrijstaande woningen, omringt door water en grasland.



Afbeelding 2: Zuidzijde t.h.v. no. 68 (inrit rechts)

### 2.3 Ontstaansgeschiedenis/cultuurhistorie

De plek waar de plaats Bodegraven ligt, is in de Romeinse Tijd bewoond geweest. Tijdens graafwerkzaamheden aan weerszijden van de Oude Bodegraafseweg in de nabijheid van de Van Tolstraat zijn hiervoor aanwijzingen gevonden. Ook zijn aan de Koningstraat tijdens graafwerkzaamheden sporen van een Romeinse nederzetting gevonden.

Waarschijnlijk te beveiliging van het achterland werd door de Romeinen een controlepost, en mogelijk een Castellum opgericht langs een veenwater dat de Oude Bodegrave genaamd werd. Dit veenwater stroomde vanuit het zuiden richting Bodegraven en mondde ter hoogte van de Oud Bodegraafseweg in de Oude Rijn.

Onder invloed van onder meer Germaanse invallen, de Volksverhuizing en frequente wateroverlast kwam er een eind aan de Romeinse aanwezigheid. Waarschijnlijk is daarna in dit gebied voor langere tijd onbewoond gebleven. Op grond van veldnamen en het verkavelingspatroon meent Karssen dat rond 800 een domeingood de hogere gronden langs de Oude Bodegrave in exploitatie had. In de loop van de tijd werden steeds meer hoger gelegen gronden in gebruik genomen en is de bevolking waarschijnlijk langzaam gegroeid. In de 12<sup>e</sup> eeuw werd deze groei bekrachtigd met de bouw van een kerk, de St. Gallus. Voor de economische ontwikkeling van Bodegraven, dat voornamelijk op landbouw en veeteelt georiënteerd zal zijn geweest, was de aanleg van de eerste sluis in de Oude Rijn van groot belang. Deze in 1363 gebouwde sluis lag ter hoogte van het dorp. Het noodgedwongen stilliggen van de schepen, zal tot de nodige handelsactiviteiten hebben geleid. Mede hierdoor zal het dorp verder zijn gegroeid.

Voor 1489 waren er 222 huizen geteld. Na een grote brand in 1489 werden er tijdens een volkstelling nog maar zo'n 133 huizen geteld. Ook in de 16<sup>e</sup> en 17<sup>e</sup> eeuw werd het dorp een aantal keren getroffen door rampspoed.

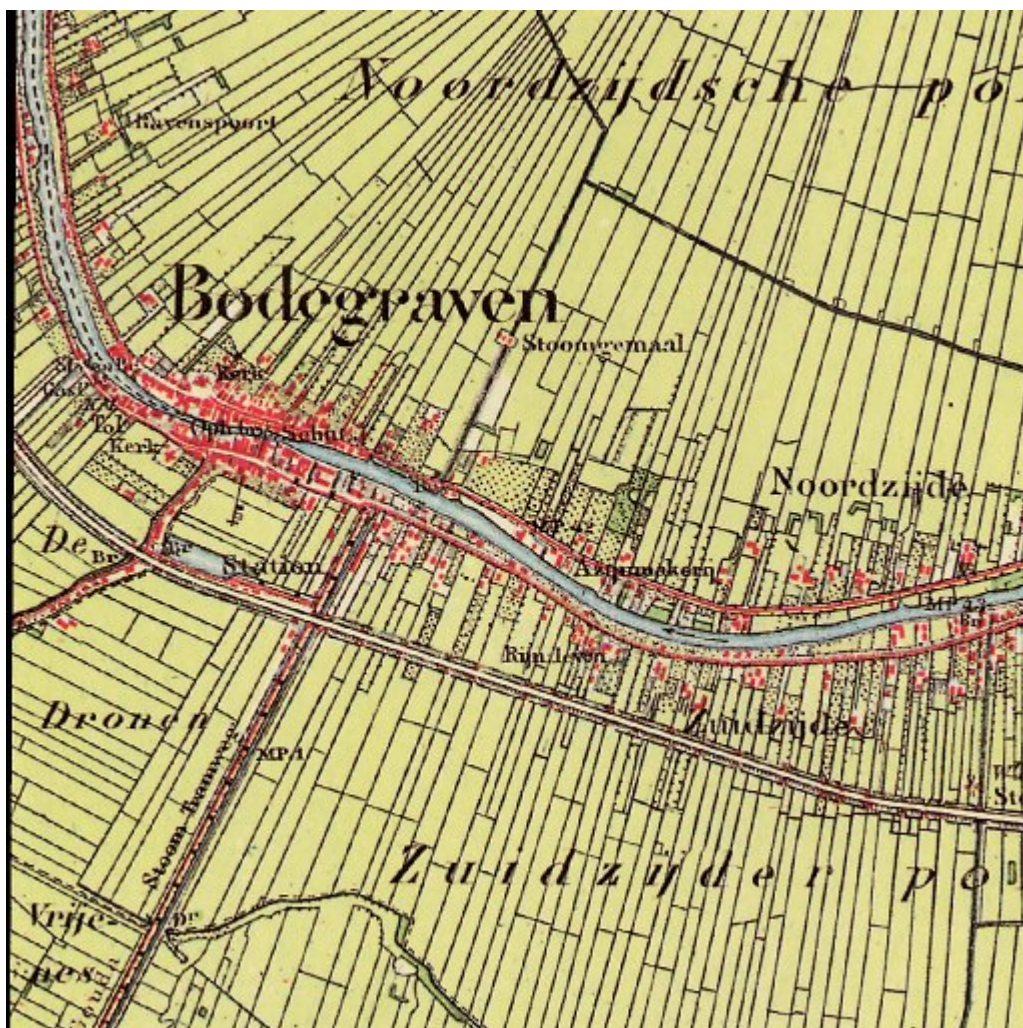
In de 18<sup>e</sup> eeuw groeide Bodegraven weer. De bebouwing concentreerde zich hierbij ten noorden van de Oude Rijn. Aan de zuidzijde van de rivier was alleen de Van Tolstraat en

een gedeelte van de Overtocht bebouwd. In de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw groeide Bodegraven uit tot een "deftig dorp". Kaasboeren, kaaskopers en gegoede burgers uit Gouda en Leiden namen er hun intrek. Langzamerhand doet ook de industrialisatie haar intrede. In 1870 werd Bodegraven wederom getroffen door een grote brand. Hierbij brandden er ongeveer 100 huizen, de Lutherse kerk en het gemeentehuis af. De aanleg van de spoorlijn en het bijbehorende station (1878) en het oprichten van een wekelijkse kaasmarkt (1882) zorgden voor een nieuwe impuls. In de 20<sup>e</sup> eeuw, met name na WOII, groeide Bodegraven gestaag. De aanleg van de rijksweg Utrecht-Den Haag speelde hierin een belangrijke rol in de economische ontwikkeling. Na 1950 trok ook de woningbouw erg aan en werd de strook tussen de spoorlijn en de autosnelweg volgebouwd. In de jaren '70 is begonnen met de bouw van Broekenvelden, gevolgd in de jaren '90 met het aangrenzende Groote Wetering.

Momenteel wordt er hard gebouwd aan het nieuwe bedrijventerrein Rijnhoek nabij de N11. Voor Broekvelden wordt gewerkt aan een nieuw Masterplan met bijbehorend bestemmingsplan en voor Groote Wetering ligt er een uitbreiding "Groote Wetering 2" in het verschiet.

Voor de woningbouw worden in het centrum diverse "inbrei"-locaties bebouwd, waarbij de voormalige, veelal industriële bestemming wordt gewijzigd naar gestapelde en seriematige woningbouw.

In de buitenwijken zijn diverse grootschalige woningplannen in uitvoering zoals "de Graafse Waard" en "Weideveld".



Afbeelding 3: topografie en polders rondom de Zuidzijde

### 3. Beleidskader

#### 3.1 Rijksbeleid

*Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. De NOVI geeft richting aan grote en complexe opgaven waar Nederland voor staat. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Uitgangspunt van de NOVI is dat Nederland staat voor grote en complexe opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal als internationaal spelen. Deze opgaven als klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Daarbij is Omgevingskwaliteit het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. NOVI stelt daartoe als aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Op die manier zullen de volgende vier prioriteiten worden aangepakt:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier prioriteiten geldt dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. De afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond: een 'omgevingsinclusieve benadering'. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

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.

*Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV)*

De "Ladder voor Duurzame Verstedelijking" is geïntroduceerd in de SVIR. Doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De Ladder voor duurzame verstedelijking is gewijzigd per 1 juli 2017. De Ladder als motiveergrond voor ruimtelijke plannen blijft, maar wordt lichter in het gebruik. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens de Ladder. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening.

De Ladder is niet van toepassing op het project aan de Weijland 16, daar het geen stedelijke voorziening betreft.

*De afwijking op het bestemmingsplan m.b.t. de Weijland 16 heeft geen ruimtelijke impact en levert geen strijdigheid op met het rijksbeleid.*

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### *Structuurvisie Zuid Holland*

Bodegraven maakt deel uit van de provincie Zuid-Holland, dat daarmee een vanzelfsprekende partner is in het realiseren van gemeenschappelijke doelen. De provinciale visie op Zuid-Holland is verwoord in (het ontwerp van) de provinciale structuurvisie: het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dat draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Zuid-Holland wil dit bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Kenmerkende kwaliteiten daarin zijn: goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur. De provinciale structuurvisie kent vijf integrale hoofdpogingen:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

Zuid-Holland wil dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden. Dit geldt ook buiten het stedelijk netwerk. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de Functiekaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan, het zogenoemde 'nee tenzij'-beleid. Uitzonderingen op deze regel zijn situaties waarbij door de bouw van een beperkt aantal woningen of een bedrijfsvestiging, de kwaliteiten in een gebied kunnen worden versterkt.

#### *Provinciale Verordening Ruimte*

In de Verordening Ruimte zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen. Het gaat daarbij met name om zaken die relevant zijn voor alle gemeenten en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. Een belangrijk punt hierin is dat het beleid gericht is op geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren.

Het verzoek voorziet in uitbreiden van de huidige kaasmakerij en kaasopleg naar ca. 1.000m<sup>2</sup>, een vergroting van ca. 390m<sup>2</sup>. Binnen de huidige bedrijfsgebouwen, grenzend aan de boerderij wordt vloeroppervlakte vrijgemaakt om deze uitbreiding mogelijk te maken. Er wordt hiervoor dus geen bouwmassa toegevoegd.

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2019 is de kaasmakerij als neventak toegestaan tot een vloeroppervlak van max. 500m<sup>2</sup>.

Tevens willen zij de vervallen boerderij niet meer gebruiken als woning. Deze wordt gesloopt en vervangen voor een nieuwe bouwmassa met een gelijke massa en verschijningsvorm als de originele boerderij. De ruimte zal functie krijgen als kaasopslag en belevingsruimte voor kaas/kaas maken (toeristische informatie). De verdieping van de boerderij krijgt de functie van Bed & Breakfast waarbij er ruimte is voor 3 kamers. De uitbreiding en vernieuwing vallen binnen de bebouwingscontouren van het bestemmingsplan.

De omzetting zal geen consequenties hebben voor de bestaande waarden in de omgeving en zal er geen sprake zijn voor een onevenredig verkeer aantrekkende werking.

Verderop in het document wordt ingegaan op de milieu hygiënische aspecten, maar de bedrijfsvoering van de nabij gelegen bedrijven en woningen wordt door dit initiatief niet belemmerd.

*De uitbreiding van de neventak en het toevoegen van de Bed & Breakfast-functie schaadt de omringende woningen en bedrijven niet en past in het provinciale beleid.*

### 3.3 Gemeentelijk beleid

In 2011 is de structuurvisie "Vitaliteit op een knooppunt 2010-2020" voor het Bodegraafse deel van de gemeente vastgesteld. Het was wenselijk om de oude structuurvisie uit 2004 te herzien vanwege ruimtelijke-, demografische- en sociaal-economische ontwikkelingen, wetgeving (nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening en grondexploitatie wet) en beleid. Met deze nieuwe structuurvisie is een passend antwoord geformuleerd op vele ruimtelijke ontwikkelingen die in het noordelijk deel van de gemeente (in en rondom de kern Bodegraven) plaatsvinden.

De gemeente Bodegraven ziet zich in de nabije toekomst gesteld voor een aantal ruimtelijke opgaven. Het veenweidelandschap is nu een prachtig slagenlandschap. Hoe houden we dat mooi en voorkomen we verrommeling? Welke ruimte heeft de agrarische sector nodig? Wat betekent natuurontwikkeling zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Groene Ruggegraat voor het platteland van Bodegraven? Maar we staan in Bodegraven ook voor demografische vraagstukken zoals de afnemende bevolkingsgroei en de vergrijzing. Dat betekent een wijzigende woningbehoefte en kwalitatieve woningvraag welke ook ruimtelijke consequenties heeft. Daarnaast willen we blijvend werken aan de ruimtelijke kwaliteit, in de breedste zin van het woord: van de openbare ruimte in onze kernen en wijken en verplaatsing van overlast gevende bedrijvigheid, tot behoud en versterking van het karakteristieke platteland. Met deze visie heeft de gemeente Bodegraven één actueel kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Bodegraven over de periode 2010-2020 met een doorkijk naar 2030. Waar het accent in de vorige structuurvisie lag op het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt in de nieuwe structuurvisie de focus daarnaast ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.



Afbeelding 4: plangebied structuurvisie



### *Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk*

Op 15 december 2021 is door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk de Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. De Toekomstvisie geeft aan hoe we onze gemeente in de toekomst zien en hoe we omgaan met de verschillende vraagstukken, ontwikkelingen en ruimtevragers die op ons afkomen. En dat afgezet tegen onze schaarse ruimte. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Toekomstvisie een omgevingsvisie.

In de gemeente en in de regio hebben we nu en in de toekomst te maken met verschillende grote opgaven. Daar moeten we goed mee omgaan en ons op voorbereiden. Ook inwoners, organisaties en ondernemers vragen daar aandacht voor. Samengevat zijn dat de volgende zes opgaven, waarop onze toekomstvisie een passend antwoord geeft. We moeten hiermee aan de slag om net zo'n fijne en goede leefomgeving te blijven als nu!

- Klimaatverandering, energie, grondstoffen en de landbouwtransitie
- Stijgend zorggebruik en ongelijke kansen
- Kwaliteit van de leefomgeving wordt steeds belangrijker
- Meer mensen en vraag naar ruimte
- Vraag om een betere samenwerking en andere rolverdeling
- Digitalisering en individualisering, maar ook behoefte aan ontmoeting

De Toekomstvisie is uitgewerkt in deelgebieden. Voor Weijland 16 is het deelgebied Buitengebied relevant.

### *Deelgebied Buitengebied*

Typering van het gebied: het echte Groene Hart. Dit gedeelte van onze gemeente bestaat vooral uit open polderlandschap, eeuwen geleden ontstaan door menselijk ingrijpen. Karakteristiek zijn de smalle, lange polderkavels met hun sloten, dijkjes, lintdorpen, oude dorpen, veenriviervluchten en moerassige delen. De veen(weide) gebieden zijn waardevol voor weidevogels en biodiversiteit. De agrarische sector is de belangrijkste beheerder van dit landschap. De landbouw bestaat hier vooral uit rund- en melkveehouderijen. Daarnaast zijn er sierteelt-bedrijven in het westen van de gemeente, in de richting van Boskoop. De dorpen in dit gebied zijn klein en hebben elk een heel eigen karakter: Driebruggen (aan de Dubbele Wiericke), Nieuwerbrug ('Republiek aan de Rijn'), Reeuwijk-Dorp (met zijn carnavals-traditie) en Waarder (een saamhorig dorp). Daarnaast vind je er de buurtschappen Hogebrug, Tempel en het langgerekte De Meije (verdeeld over drie gemeenten en twee provincies).

Als uitvoering van de toekomstvisie en de dorpsvisie willen we zorgen voor een evenwichtig buitengebied. Voor het evenwicht wordt gewerkt met 3 kerntaken, "een duurzaam landschap", "gezonde dorpen" en "sterke samenleving":

## Duurzaam landschap



## Gezonde dorpen





Afbeelding 5: 3 kerntaken toekomstvisie en dorpsvisie

### *Dorpsvisie Nieuwerbrug*

De belangrijkste punten uit de dorpsvisie 2017-2027 zijn:

- Overlast van zwaar vrachtverkeer en van sluipverkeer aanpakken.
- De Korte Waarder, Hoge Rijndijk, Weijpoort verkeersveilig maken.
- Een impuls geven aan de woningbouw: een energiezuinig, betaalbaar en op de doelgroepen afgestemd woningaanbod.
- Behoud van de werkfunctie is belangrijk voor het karakter en de identiteit van het dorp. Nieuwerbrug is in transitie, van grote bedrijven naar kleinschalige activiteiten (nieuwe economie). Positieve ontwikkelingen zijn de komst van B&B-locaties, zorgboerderijen en kleinschalige kinderopvang.
- Kwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte verbeteren: speelvoorzieningen, trottoirs, openbare verlichting en meer bloemen: 'Village Fleuri.'
- Vergroten van de onderlinge verbondenheid door behoud, en waar mogelijk, uitbreiding van de huidige voorzieningen: Wierickehuis, Basisschool De Brug, sportaccommodaties, volkstuinten, speelweek, zorg, brandweer en Huis van Alles.
- Gezien de prachtige ligging in het Groene Hart en langs de Oude Rijn en aan de Wiericke heeft Nieuwerbrug toeristische en recreatieve waarden die nog sterker benut kunnen worden.

### *Bestemmingsplan Buitengebied Noord*

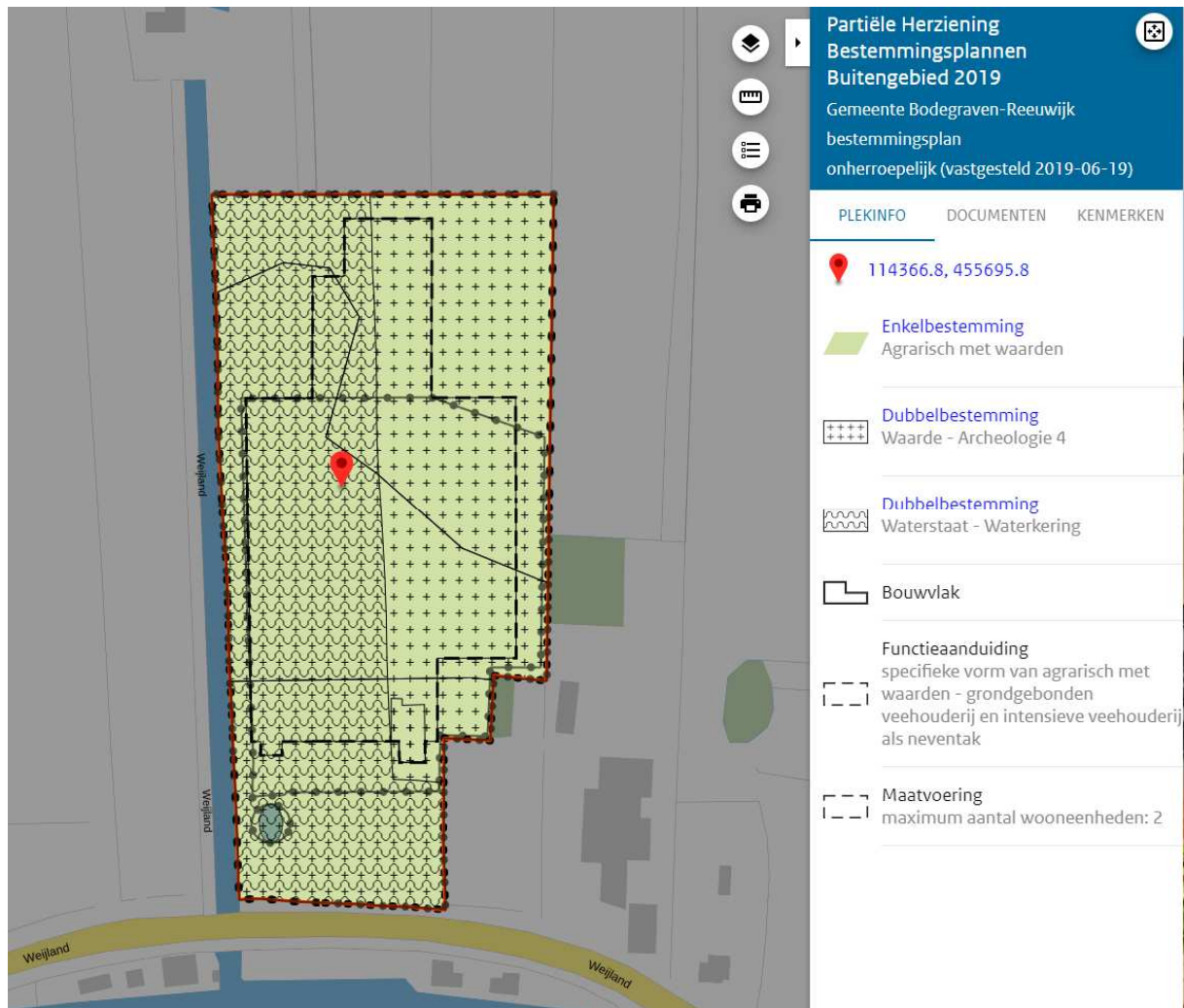
Op 12 december 2012 heeft de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de Nota van Uitgangspunten voor de herziening van de bestemmingsplannen voor het buitengebied van Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. Deze nota bevat de belangrijke randvoorwaarden en hoofdlijnen waarmee nieuwe bestemmingsplannen uitgewerkt zullen worden. Met de vaststelling van deze nota heeft de raad inhoudelijke sturing gegeven aan de inhoud van de planherziening. Deze nota vormt daarom een belangrijke bouwsteen voor dit bestemmingsplan.

In de "Nota van Uitgangspunten" voor planherzieningen voor het buitengebied is aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan een conserverend karakter heeft. Het plan is daarom gericht op handhaving van de bestaande waarden, functies en planologische rechten door een adequate bestemming.

Op 22-11-2017 is het bestemmingsplan Buitengebied Noord vastgesteld.

In de partiële herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2019, vastgesteld op 19-06-2019 is de specifieke vorm van agrarisch met waarden – grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij als neventak.

Middels een partiele herziening wordt bestemmingswijziging, het vergroten van het oppervlakte nevenfunctie Kaasmakerij en het toevoegen van de Bed & Breakfast m.b.t. de Weijland 16 behandeld.



Afbeelding 6: Plankaart bestemmingsplan "Buitengebied" (juni 2019)

### Cultuurhistorie

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft na inventarisatie van cultuurhistorisch bebouwing, de boerderij aan Weijland 16 als redelijk waardevol bestempeld.

- Inventarisatie 2016: pand is cultuurhistorisch waardevol "Redelijk"  
*Omschreven in brief 16 juni 2017 (geen zienswijze ingediend)*

#### Kenmerken:

- Zuid Hollands langhuistype met een drieschilddak, rietgedekt.
- daklijsten sierlijk gesneden windveren en kleine makelaar.
- Symetrisch ingedeelde voorgevel met schuiframen met bovenlicht (T-vensters).

Waardering: Redelijk

Gaafheid: Redelijk

Historische waarde: Hoog > langhuistype

Architectuur: Redelijk > gesneden windveren

Stedenbouw: Laag/redelijk > door verstoring grootschalige bebouwing rondom.

### *Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035*

In april 2017 zijn de "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" en het bijbehorende actieplan door de gemeenteraad vastgesteld. Beide zijn een uitwerking van de motie "Klimaat neutrale gemeente" die in november 2014 werd aangenomen. Met deze motie is de ambitie vastgesteld dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in 2035 een klimaat neutrale gemeente wil zijn. Deze motie en de routekaart en het actieplan doorleven dat als we nu niet doen om klimaatverandering tegen te gaan, we de gevolgen op financieel en ecologisch vlak doorschuiven naar volgende generaties. In de routekaart en het actieplan is er bewust gekozen om de volgende tien thema's te onderscheiden in het toewerken naar klimaatneutraliteit: energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie. In al deze thema's heeft het handelen van de mens effect op de versterking van het broeikaseffect. Dit is enerzijds door directe uitstoot (voornamelijk CO<sub>2</sub>) en anderzijds door indirecte uitstoot (voornamelijk overige broeikasgassen, zoals fluorverbindingen, methaan en lachgas). Door te kiezen voor deze tien thema's worden alle onderwerpen die bij zullen moeten dragen aan klimaatneutraliteit meegenomen en wordt de integraliteit in de aanpak naar klimaatneutraliteit geborgd. Met de routekaart en het actieplan worden alle thema's zichtbaar gemaakt waar de gemeente aan wil werken om klimaatneutraliteit te behalen. De ambitie van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk is om toe te werken naar klimaatneutraliteit in combinatie en samenhang met het behalen van doelstellingen op andere gebieden. Dit zal gedaan worden door technologische en maatschappelijke ontwikkelingen te volgen en daarop te anticiperen. Gedurende de looptijd van dit actieplan zal gekeken worden of en hoe op deze ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Dit zal plaatsvinden door jaarlijks de voortgang te monitoren en tweejaarlijks te evalueren. Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt echter in onze invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kunnen we soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De gemeente wil verduurzaming voor een ieder bereikbaar maken en iedereen ervan bewust maken dat zij er een aandeel in hebben. De gemeente zal naar gelang de situatie verschillende rollen vervullen. Aan de ene kant zal zij een kader stellende rol hebben door te faciliteren en beleid vast te stellen. Daarnaast kan zij een initiatiefnemer zijn door opdrachten te verlenen, projecten uit te voeren en een goed voorbeeld te geven. De derde rol is het aanjagen van verduurzaming door te informeren en als samenwerkingspartner.

### **3.4 Parkeerbeleid**

In de Paraplu Parkeernota, vastgesteld 21-11-2018 door gemeente Bodegraven-Reeuwijk, zijn aanbevelingen voor een goede parkeerbalans opgenomen. De parkeernorm is gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317 (ASVV-2012)

De parkeernorm voor het buitengebied wordt gedefinieerd als "Weinig stedelijk" in de categorie "Rest bebouwde kom"

Het parkeren dient geheel op eigen terrein te geschieden.

### **3.5 Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden**

In bestemmingsplannen dient aandacht te worden besteed aan het aspect waterhuishouding. Hiervoor dient de 'watertoets' te worden doorlopen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke plannen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder

over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

#### *Waterschapsbeleid: Waterkoers 2016-2021*

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021

(<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel 'Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving'. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water. Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, [www.ruimtelijkeadaptatie.nl](http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl)):

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst. Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

#### *Ruimtelijke adaptatie*

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar. Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is in 2015 vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen.

#### *Keur en uitvoeringsregels*

Per 1 mei 2019 is de nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. In de Keur Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2018 staan verboden en geboden die betrekking hebben op oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en grondwater. Ten opzichte van de vorige Keur is de Keur 2018 een 'ja, mits-Keur' waarin het Hoogheemraadschap er vanuit gaat dat mensen die plannen maken voor op of aan het water, daar verantwoordelijk mee om gaan. Dit nieuwe principe betekent overigens niet dat alles is toegestaan. Het blijft nodig om regels te stellen voor het beschermen van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken (waaronder stuwen en gemalen). Dit om schade aan dijken en oevers te voorkomen. Maar ook zijn er regels ter voorkoming van wateroverlast, watertekort en problemen bij afvoer en onderhoud in dit oppervlaktewater. Voor oppervlakten tot 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 1.000 m<sup>2</sup> in niet stedelijk gebied gelden algemene regels (zie Algemene regels Keur nr.14). Wordt er nieuwe verharding of uitbreiding van bestaande verharding aangebracht boven de gestelde ondergrens (500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 1.000 m<sup>2</sup> in niet stedelijk gebied), moeten er compenserende maatregelen worden getroffen. In de watervergunning worden hierover voorwaarden opgenomen. De algemene richtlijn is dat

er 15% van de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd wordt, door het graven van extra waterberging. Plannen waarbij de toename aan verhard oppervlak onder de grenswaarden blijft, of waarbij het verhard oppervlak afneemt hebben geen compensatieplicht. Indien het nieuw aan te leggen verhard oppervlak meer dan 10.000 m<sup>2</sup> bedraagt, moeten afspraken worden gemaakt met het waterschap over de maatwerkberekening van de noodzakelijke compensatie.

## 4. Planbeschrijving

### 4.1 Perceel/bebouwing

#### *Uitbreiding kaasmakerij*

Aangezien de kaasmakerij reeds een groot deel van het inkomen verzorgt, is uitbreiding noodzakelijk. De huidige kaasmakerij en kaasopleg omvat ca. 610m<sup>2</sup> en zal vergroot worden naar ca. 1.000m<sup>2</sup>. De huidige kaasmakerij bevindt zich in het stalgedeelte van de boerderij en deels in het naastgelegen gebouw.

Voor de uitbreiding van de kaasmakerij en kaasopslag wordt gebruik gemaakt van bestaande, bebouwde oppervlakten. Er wordt geen bouwmassa toegevoegd.

#### *Functie originele boerderij*

Op 22 maart 2018 heeft op verzoek van fam. Verhoef de erfgoedcommissie een bezoek gebracht aan de locatie en hebben zij met eigen ogen kunnen vaststellen dat de staat waarin de boerderij zich bevindt dusdanig is dat het fam. Verhoef niet te verplichten is om zoveel kosten te maken om de originele bebouwing te behouden.

Zij hebben ingestemd met de sloop van de boerderij voor herbouw mits deze goed gedocumenteerd wordt. De boerderij zou dan als kopie mogen worden herbouwd en zou als functie bewoning houden.

Een plan en uitgangspunt waar fam. Verhoef zich toen konden vinden. Echter tot aan aanvraag omgevingsvergunning en uitvoering is het nog niet gekomen. De voorkeur voor investering binnen het bedrijf lag oa. bij de sleufsilos.

Op het terrein zijn 2 bedrijfswoningen gevestigd. 1 in de boerderij en 1 links op het perceel. Hier staat een in 2011 vergunde/gebouwde woning.

In 2019 is de bewoner van deze woning verhuisd en is de woning vrijgekomen. Fam. Verhoef bestaande uit Danielle, Johan en 2 kinderen zijn hier ingetrokken.

De noodzaak voor bewoning van de boerderij is hiermee komen te vervallen.

De veranderende tijden met de CO<sub>2</sub>-discussie en Corona-crisis hebben andere voorkeuren voor bedrijfsvorming aan het licht gebracht. Men wordt gedwongen om na te denken over alternatieven voor een volwaardige agrarische bedrijfsvoering met een gezonde financiële positie.

Omdat de boerderij als woning niet meer gewenst is, zou de hoofdmassa van de boerderij op de begane grond kunnen functioneren als belevingsruimte voor het kaasmaken met wellicht een toeristisch karakter. Hiervoor is ca. 134m<sup>2</sup> vloeroppervlakte beschikbaar.

Op de verdieping van de boerderij wordt max. 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte gecreëerd voor 3 Bed & Breakfast-kamers.

Voorwaarde hierbij is wel dat het voorste deel van de boerderij gesloopt gaat worden (gerenoveerde stal niet) en qua massa teruggebouwd in een gelijke uitvoering en detaillering als de bestaande boerderij.

*De uitbreiding van de kaasmakerij als nevenfunctie en de toevoeging van de Bed & Breakfast past binnen de Toekomstvisie en Dorpsvisie Nieuwerbrug en hebben een positieve werking op recreatieve waarden van het Groene Hart.*





## **5. Milieuaspecten**

### **5.1 Bodemkwaliteit**

De voorgenomen uitbreiding van de kaasmakerij en de toevoeging van de Bed & Breakfast vindt plaats binnen de bestaande bebouwing/bebouwingsoppervlakte. Derhalve speelt de bodemkwaliteit geen rol in deze.

### **5.2 Waterhuishouding**

De voorgenomen uitbreiding van de kaasmakerij en de toevoeging van de Bed & Breakfast vindt plaats binnen de bestaande bebouwing/bebouwingsoppervlakte. Er is geen sprake van uitbreiding van verharding/verhard oppervlakte. Derhalve speelt de waterhuishouding geen rol in deze.

### **5.3 Watertoets/waterparagraaf**

De voorgenomen uitbreiding van de kaasmakerij en de toevoeging van de Bed & Breakfast vindt plaats binnen de bestaande bebouwing/bebouwingsoppervlakte. Er is geen sprake van uitbreiding van verharding/verhard oppervlakte. Derhalve speelt de watertoets/waterparagraaf geen rol in deze.

### **5.4 Archeologie**

De voorgenomen uitbreiding van de kaasmakerij en de toevoeging van de Bed & Breakfast vindt plaats binnen de bestaande bebouwing/bebouwingsoppervlakte. Er is geen sprake van uitbreiding van bebouwing en daarbij behorend roeren van grond. Derhalve speelt archeologie geen rol in deze.

### **5.5 Externe veiligheid**

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Er zijn in het projectgebied en zijn omgeving geen inrichtingen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Langs Bodegraven loopt de A12 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Echter ligt de beoogde locatie niet binnen het invloedsgebied van de A12.

De locatie ligt echter wel binnen het invloedsgebied van de N458. Door de beoogde ontwikkeling neemt de persoonsdichtheid binnen het gebied niet dermate toe. Bovendien ligt het groepsrisico langs deze weg onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

De locatie ligt tevens binnen het invloedsgebied van de hogedruk gasleiding A-515. Ook hiervoor geldt dat de toename van het GR niet significant toeneemt door het toevoegen van de uitbreiding.

De bestemmingswijziging heeft dan ook geen gevolgen voor de hoogte van het GR.

De woning is gelegen langs de Weijland en heeft een eigen, ruimte inrit. De bereikbaarheid is dan ook uitstekend. Er is tevens voldoende, goed bereikbaar, open water (Oude Rijn) aanwezig dat kan dienen als bluswater.

*Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde veiligheid.*

## **5.6 Verkeersaspecten**

De voorgenomen uitbreiding van de kaasmakerij en de toevoeging van de Bed & Breakfast spelen geen rol ten aanzien van de verkeersaspecten.

## **5.7 Ecologie**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

### *Gebiedsbescherming*

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten en het Verdrag van Ramsar verwerkt. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

1. Natura 2000 gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
2. Beschermde Natuurmonumenten;
3. Wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is er de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) die in het kader van de gebiedsbescherming van belang is. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'.

Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

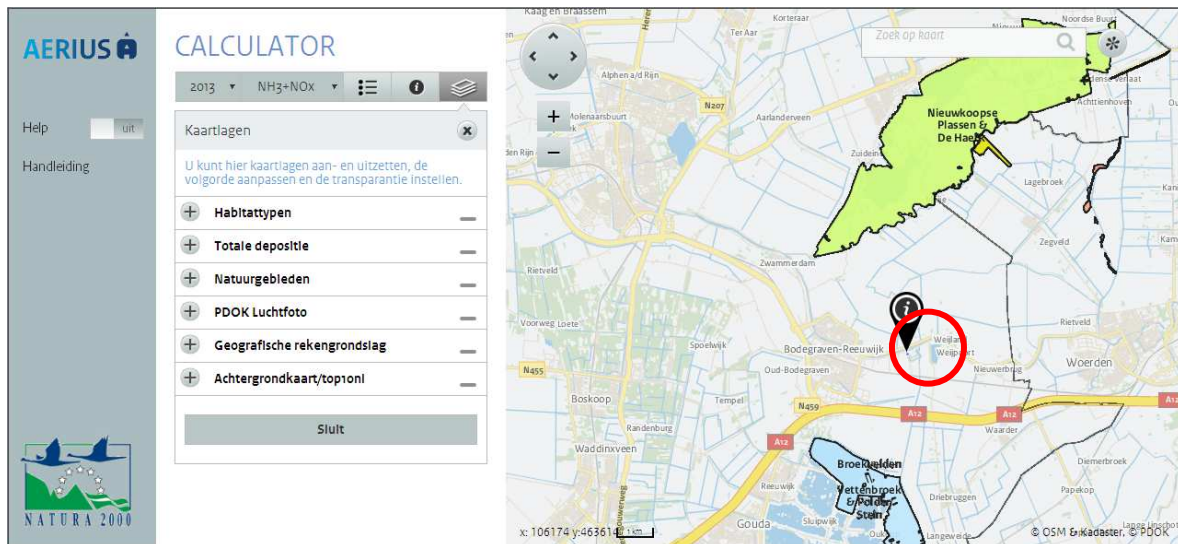
1. vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
2. verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
3. verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Bij uitbreiding van bedrijven met geuremissie is het van belang te kijken naar de invloed op mogelijke (zeer) kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij, de zogenaamde Wav-gebieden. Dit zijn voor verzuring gevoelige gebieden waarbij toename van de uitstoot van ammoniak op deze gebieden kan leiden tot een onevenredige aantasting ervan.

*Er is in onderhavig geval geen sprake van een verandering van de inrichting waarbij een uitbreiding van geuremissie ontstaat.*

*Natura 2000, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands*

Zoals te zien in de volgende figuur is de planlocatie niet in een Natura 2000 gebied, Beschermd Natuurmonument of Wetland gelegen. Het dichtstbijzijnde beschermd gebied is gelegen op een afstand van ongeveer 3,3 kilometer van de planlocatie (Nieuwkoopse Plassen 3,3km – Broekvelden/Vettenbroek 4,3km). Met deze ontwikkeling vindt er geen uitbreiding van gebouwen of dieren plaats. Er is daarom geen sprake van uitbreiding van ammoniakemissie. Ook is geen sprake van een verandering van de inrichting welke op andere onderdelen van direct invloed kan zijn op enige gebied. Er is er bij deze wijziging dus geen sprake van nadelige effecten op de nabijgelegen gebieden.



Afbeelding 10: Natura 2000 gebieden, Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands (Bron: Aerius, Ministerie van EL&I).

### NatuurNetwerk Nederland

Het NNN (voorheen EHS) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Grotere natuurgebieden zijn gunstig voor de biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving. Als natuurgebieden ook nog met elkaar verbonden zijn, kunnen dieren en planten gemakkelijker overleven. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Het plangebied is niet gelegen in een NNN-aangemerkte gebied.



Afbeelding 11: planlocatie t.o.v. de NNN

### Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Voor de soortenbescherming geldt dat deze voor elk plangebied geldt. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en/of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt. De bestemmingswijziging heeft geen invloed op de geldende regels uit de Flora- en faunawet.

### Conclusie

Ten aanzien van Natura 2000 gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands dient aangetoond te worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen of significante effecten zal hebben op dergelijke gebieden. De planlocatie is niet in een Natura 2000 gebied, Beschermde Natuurmonument of Wetland gelegen.

Met de voorgenomen ontwikkeling mag geen aantasting van de natuurlijke waarden van het NatuurNetwerk Nederland plaatsvinden. De planlocatie is niet in een NNN-gebied gelegen, waarmee geen sprake zal zijn van een aantasting van de natuurlijke waarden.

Ten aanzien van flora en fauna dient te worden bekeken of de voorgenomen ontwikkeling mogelijke aantasting van (leefgebieden van) beschermde soorten flora en fauna tot gevolg heeft. Omdat er geen ruimtelijke ingrepen zijn gemoed met deze wijziging is er geen sprake van aantasting van de leefomgeving van beschermde soorten.

Hiermee kan worden gesteld dat ten aanzien van het aspect ecologie geen belemmeringen te verwachten zijn.

### **5.8 Luchtkwaliteit**

Al de ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet Milieubeheer m.b.t. luchtkwaliteitseisen. De Wet Luchtkwaliteit is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouw-locaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

*De bestemmingswijziging m.b.t. de Weijland 16 is in niet betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.*

### **5.9 Geluid**

Ten zuiden van de locatie ligt de spoorlijn Utrecht – Leiden. De prognose voor deze spoorlijn is dat voor 2025 de geluidbelasting als gevolg van het spoor ruim onder de voorkeurswaarde van 55 dB ligt.

*Er is hierdoor akoestisch onderzoek niet nodig.*

### **5.10 M.E.R.-beoordeling**

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. 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 dit bestemmingsplan.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Dit plan voorziet in het uitbreiden van het oppervlakte van de nevenfunctie "kaasmakerij" bij het bestaand grondgebonden agrarisch bedrijf en het toevoegen van een 2<sup>e</sup>, ondergeschikte nevenfunctie "Bed & Breakfast". 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 de productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten. 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 beoogde planontwikkeling.
- Plaats van het project: het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen en Reeuwijkse plassen. De totale stikstofdepositie van het project is kleiner dan 0,00 mol/ha/j. Het plangebied is daarnaast ook niet van cultuurhistorisch of archeologisch belang.
- 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. Uit voorgaande analyse volgt dat de gevolgen voor de milieuaspecten goed in beeld zijn gebracht en dat de gevolgen voor deze aspecten in relatie tot de mogelijkheden die dit ruimtelijke plan biedt nihil zijn.

*Bijzondere omstandigheden waarvoor deze wetten of regelingen geen kader vormen doen zich bij dit ruimtelijke plan niet voor. Een verdere m.e.r.-beoordeling wordt zodoende niet noodzakelijk geacht.*

### **5.11 Duurzaamheid**

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft als doelstelling om in 2050 een aardgasvrije gemeente te zijn.

Dit staat ook beschreven in de Transitievisie Warmte (TVW). Daarnaast heeft de gemeente zich samen met alle andere gemeentes en overheden gecommitteerd aan het klimaatakkoord en daarmee om klimaatneutraal te zijn in 2050 (95% reductie t.o.v. 1990). Dit betekent dat er de komende jaren een transitie nodig is in de gemeente op het vlak van duurzame warmte en energie.

Inwoners spelen daarbij een belangrijke rol.

In de verbouwplannen voor de kaasmakerij en herbouw van de boerderij worden de volgende doelstellingen behaald of overwogen met het oog op de duurzaamheid van de bebouwing:

1. Isolatie verwarmde/gekoelde ruimten .
  - De vervallen boerderij heeft energielabel G en zal bij de herbouw van het pand voldoen aan label A en Bouwbesluit-eisen voor Nieuwbouw.
  - Dit geldt ook voor de nieuw in te richten koel-/productieruimten van de kaasmakerij.
2. Kaasmakerij en boerderij/Bed & Breakfast zullen aardgasvrij zijn voor de warmtevoorziening in de kamers.
  - Naar verwachting is er voldoende restwarmte uit de gekoelde ruimtes te bufferen voor gebruik van vloerverwarmingssystemen en verwarmen proceswater kaasmakerij (schoonmaak);
3. Plaatsen PV-panelen.
  - Op de bedrijfsgebouwen is voldoende ruimte voor PV-panelen.

## **5.12 Klimaatadaptatie**

In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie is vastgelegd dat Nederland, en daarmee ook de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, in 2050 klimaatbestendig en water robuust is. Dit is nodig omdat het klimaat verandert. Hitte wordt daardoor langduriger en regen steeds heftiger. Dat geeft allerlei soorten problemen. Heftige regen kan leiden tot wateroverlast of zelfs overstromingen. Langdurige warmte zorgt bijvoorbeeld voor gezondheidsproblemen. Langdurige droogte veroorzaakt extra bodemdaling. Veel van deze gevolgen kunnen we voorkomen door onze omgeving aan te passen aan klimaatverandering. Dat heet klimaatadaptatie.

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk maakt zich sterk voor een klimaatbestendige omgeving. Klimaatadaptatie kunnen we als gemeente niet alleen, daarbij hebben we uw hulp nodig.

### **Stresstesten en knelpunten**

Met behulp van stresstesten zijn de kwetsbaarheden en kansen voor wateroverlast, hitte, droogte en overstroming in beeld gebracht.

- Hitte. In uw buurt is sprake van ernstige tot matige hittestress. Hittestress wordt met name veroorzaakt door veel bebouwing en verharding.
- Wateroverlast. In uw buurt is niet of nauwelijks sprake van wateroverlast bij hevige buien.
- Wateroverlast wordt vooral veroorzaakt door veel bebouwing en verharding, weinig oppervlakte water en lage ligging.
- Droogte. Uw buurt is niet gevoelig voor extra bodemdaling bij aanhoudende droogte. Bij droogte daalt de grondwaterstand, waardoor de veenlaag extra inklinkt.

### **Maatregelen**

In het kader van klimaatadaptatie worden extra eisen gesteld. Gemeente Bodegraven-Reeuwijk zal een nader te bepalen maatregel voorstellen.



## **6. Motivering**

De impact van de bestemmingswijziging van uitbreiding van het oppervlakte van de nevenactiviteit Kaasmakerij en de toevoeging van een 2<sup>e</sup>, ondergeschikte nevenactiviteit "Bed & Breakfast" voor de omgeving en de milieuaspecten, achten wij zeer gering.

De plannen zijn getoetst aan het relevante ruimtelijk beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid en dat de milieu- en omgevingsaspecten de uitvoering van het plan niet in de weg staan.