TAM-omgevingsplan

TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22D ZUIDZIJDE 118 EN 118A, BODEGRAVEN

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

STATUS:	VASTGESTELD
DATUM:	3 juni 2026
IMRO IDN:	NL.IMRO.1901.Zuidzijde118en118a-BP80

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

OPDRACHTGEVER

STATUS	DATUM	VERSIE
Concept:	27 juni 2025	1e versie
Voorontwerp:	19 september 2025	1e versie
Ontwerp:	16 december 2025	3e versie
Vastgesteld:	3 juni 2026	1e versie

Motivering

Inhoudsopgave

Motivering **3**

Hoofdstuk1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Vigerend omgevingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk2 Bestaande situatie **11**
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied en directe omgeving 11

Hoofdstuk3 Planbeschrijving **15**
3.1 Nieuwe situatie 15
3.2 Ruimte voor ruimteregeling 16
3.3 Beeldkwaliteitsparagraaf 17
3.4 Verkeer en parkeren 17

Hoofdstuk4 Beleidskader **19**
4.1 Rijksbeleid 19
4.2 Provinciaal beleid 22
4.3 Regionaal beleid 28
4.4 Gemeentelijk beleid 29

Hoofdstuk5 Water **35**
5.1 Inleiding 35
5.2 Beleidskader Rijk en provincie 35
5.3 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland 36
5.4 Waterhuishouding 37

Hoofdstuk6 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu **41**
6.1 Milieu 41
6.2 Archeologie en cultuurhistorie 53
6.3 Flora en fauna 58
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten 61

Hoofdstuk7 Juridisch kader TAM-omgevingsplan **63**
7.1 Algemeen 63
7.2 Verbeelding 63
7.3 Regels 63

Hoofdstuk8 Participatie **67**
8.1 Verplichte participatie 67
8.2 Participatie omgeving 67
8.3 Bestuurlijk vooroverleg 67
8.4 Vaststellingsprocedure 67
8.5 Beroep 67

Hoofdstuk9 Financiële haalbaarheid **69**

9.1 Kostenverhaal 69
9.2 Nadeelcompensatie 69

Hoofdstuk10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) 71

Regels 73

Hoofdstuk1 Algemene regels 74
Artikel 1 Begripsbepalingen 74
Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen 75
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 79
Artikel 4 Toepassingsbereik 80
Artikel 5 Aanvraagvereisten 81
Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod 82

Hoofdstuk2 Functies en activiteiten 83
Artikel 7 Agrarisch met waarden 83
Artikel 8 Wonen 85

Hoofdstuk3 Regels ter bescherming van waarden en objecten 86
Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie 86
Artikel 10 Waterstaat - Waterkering 88

Hoofdstuk4 Algemene regels 90
Artikel 11 Algemene bouwregels 90
Artikel 12 Algemene gebruiksregels 91
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 92
Artikel 14 Overige regels 93

Hoofdstuk5 Overgangsrecht 94
Artikel 15 Gebruik 94
Artikel 16 Bouwwerken 95

Bijlagen bij TAM-omgevingsplan

Bijlage 1 Landschapsinrichtingsplan

Bijlage 2 Geurberekening Zuidzijde 117

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Onderzoek archeologie

Bijlage 6 Notitie stikstofberekeningen

Bijlage 7 Ecologisch onderzoek

Hoofdstuk 1 Inleiding

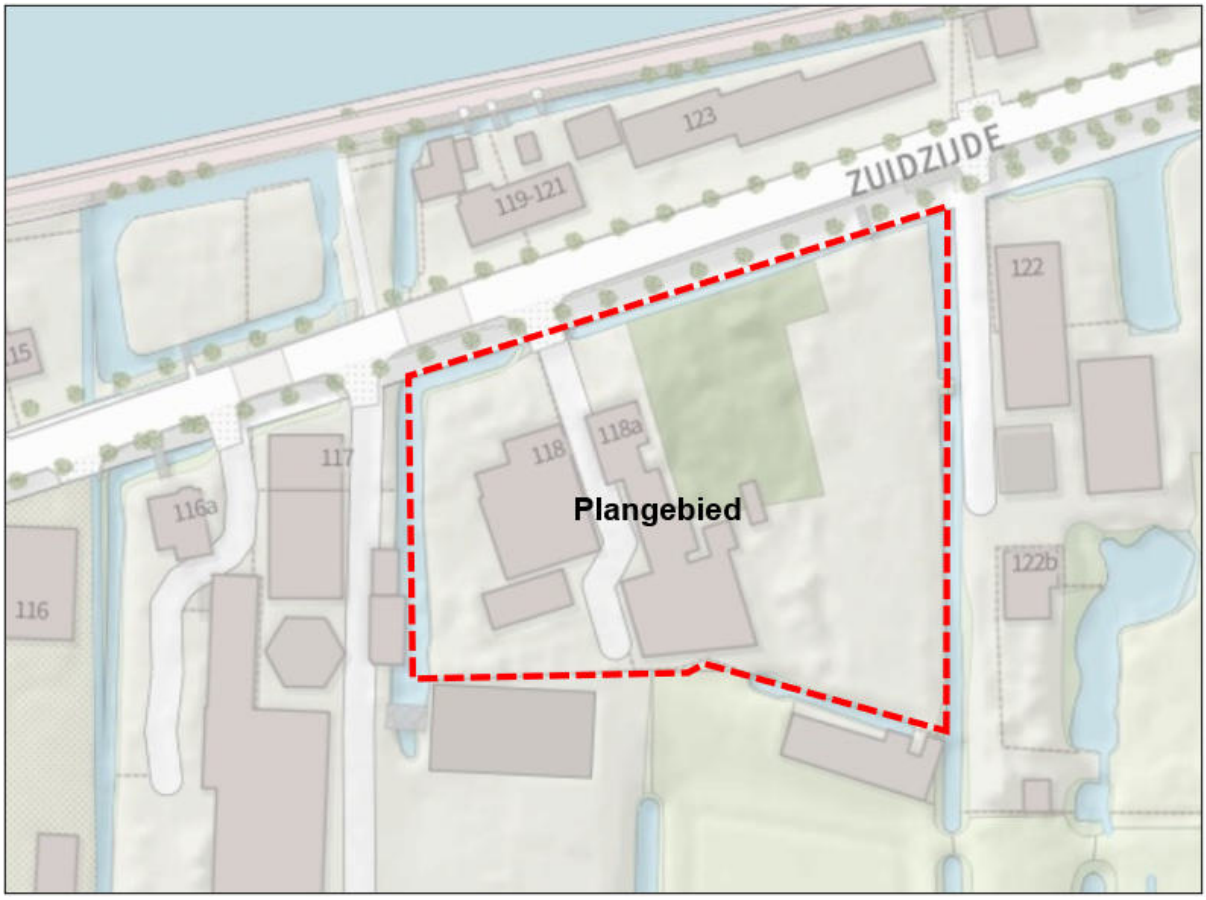
1.1 Aanleiding

Op de percelen Zuidzijde 118 en 118a in Bodegraven was vroeger een aannemersbedrijf gevestigd. Op het perceel staan twee bedrijfswoningen, waarvan de woning op nummer 118 cultuurhistorische waarde heeft. Achter de woning op nummer 118a is een zakkenhandel gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn enkele jaren geleden beëindigd. Het voortzetten van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten wordt niet voorgestaan. Initiatiefnemer is daarom voornemens om de functie te wijzigen naar woondoeleinden, waarbij de bestaande woning op nummer 118a wordt vervangen. De overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en in een bouwdepot gestald om elders in de gemeente te kunnen worden ingezet voor een compensatiewoning in het kader van de ruimte voor ruimteregeling.

De voorgenomen bouwactiviteiten en het gebruik hiervan zijn in strijd met het omgevingsplan van rechtswege. Er zijn vanuit oogpunt van de fysieke leefomgeving geen beletselen om een functiewijziging naar wonen mogelijk te maken, omdat het plangebied in een bebouwingslint ligt met overwegend woningen. De vervolgfunctie is passend op het perceel, waarbij de cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd. Om deze vervolgfunctie juridisch-planologisch mogelijk te maken is een TAM-omgevingsplan opgesteld, waarin wordt aangetoond dat de vervolgfunctie wonen vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties inpasbaar is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het bebouwingslint van de Zuidzijde met twee woningen op nummers 118 en 118a. Hier was vroeger een aannemersbedrijf en zakkenhandel gevestigd. Ten westen hiervan is aan de Zuidzijde 117 een veehouderijbedrijf gevestigd. Aan de oostzijde staat een woonhuis op nummer 122. Aan de overzijde van de weg staan drie aaneengesloten woningen en enkele kleinschalige bedrijfsgebouwen. Ten noorden hiervan ligt het Jaagpad met aansluitend de Oude Rijn. Een situatieschets van het plangebied en omgeving is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1: Situatietekening plangebied en omgeving.

1.3 Vigerend omgevingsplan

Het omgevingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan uit de Wet ruimtelijke ordening. Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente één omgevingsplan voor haar hele grondgebied vaststellen. Gemeenten krijgen een overgangsperiode om hun omgevingsplan om te vormen naar een volwaardig omgevingsplan. Deze periode loopt tot 1 januari 2032.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan ontstaat direct na de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit wordt het ‘omgevingsplan van rechtswege’ of ‘tijdelijk deel’ genoemd. Feitelijk gaat het om dezelfde bestemmingsplannen die dan één omgevingsplan vormen. Voor het plangebied geldt het omgevingsplan van rechtswege.

Bestemmingsplannen	Raadsbesluit	Raad van State
"Buitengebied Noord"	22 november 2017	28 augustus 2019
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	n.v.t.
"Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk"	29 mei 2019	n.v.t.
"Parapluplan Archeologie"	27 september 2023	n.v.t.
"Paraplubestemmingsplan Wonen"	16 oktober 2024	n.v.t.

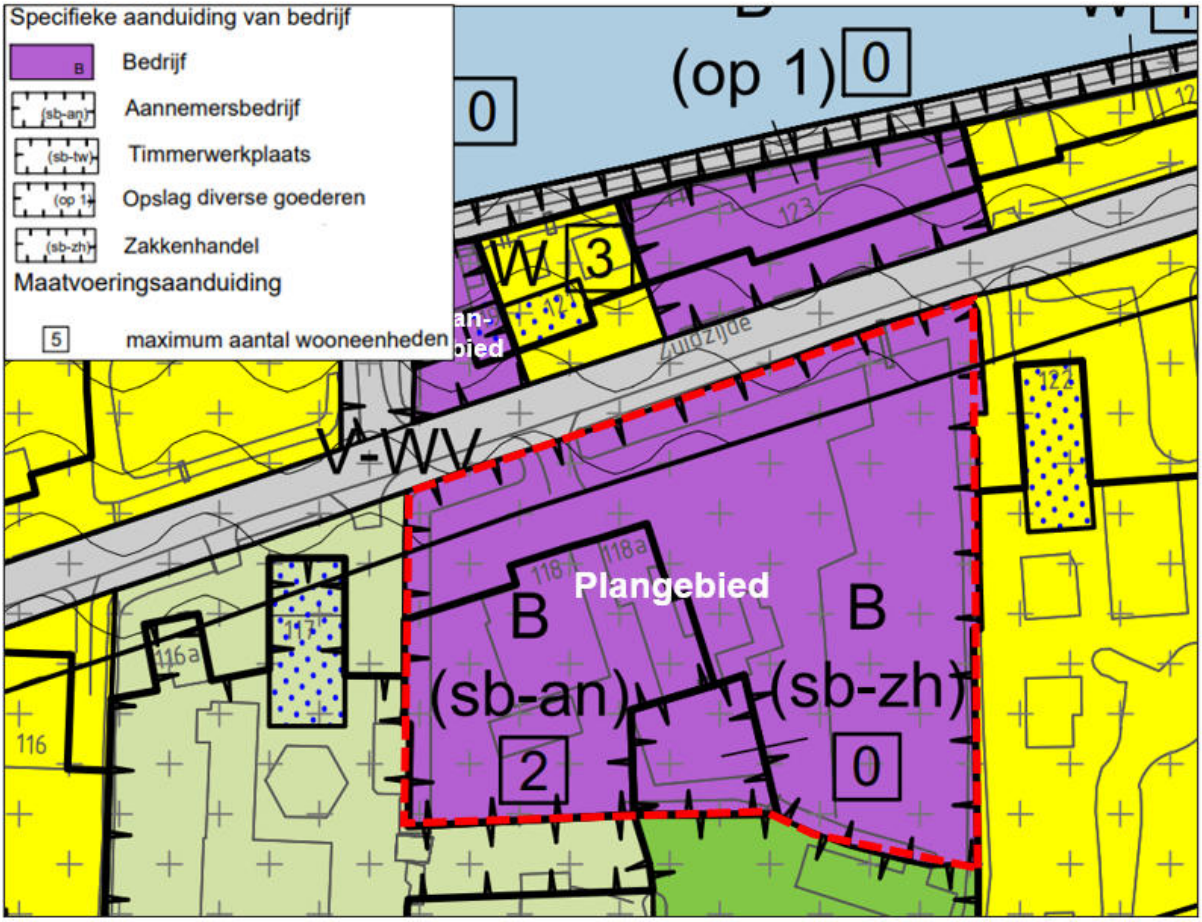
In het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' is het plangebied bestemd voor 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf (sb-an)'. Hier zijn bedrijven toegestaan in milieucategorie 1 en 2, alsmede een aannemersbedrijf in milieucategorie 3.1. Verder is achter de woning op nummer 118a een zakkenhandel toegestaan met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zakkenhandel (sb-zh)'. Binnen het bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Volgens de bijbehorende inventarisatielijst (bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan) is de bedrijfsbebouwing als volgt bepaald: Zuidzijde 118 (374 m²) en Zuidzijde 118a (240 m²).

De boerderij op nummer 118 heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Het gehele

plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Een strook langs de weg heeft voorts de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2. De planontwikkeling is in strijd met de bouw- en gebruiksregels, omdat de activiteit wonen niet is toegestaan.

De boerderij met bijbehorend perceel heeft in het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk' de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. In het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gekregen. Op grond hiervan is onderzoek nodig bij graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en een oppervlakte van meer dan 100 m².

Om aan deze gebiedsontwikkeling medewerking te verlenen is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet geschikt. In verband hiermede is een TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel (afgekort TAM) nodig. (De TAM is bedoeld om een gebiedsontwikkeling te kunnen faciliteren die niet via een BOPA kan worden verleend.)



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie. In Hoofdstuk 3 is een planbeschrijving van de nieuwe toestand opgenomen. In Hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit TAM-omgevingsplan relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de waterparagraaf. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten fysieke leefomgeving en milieu. Hoofdstuk 7 gaat in op het juridisch kader van het TAM-omgevingsplan. In Hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de participatie. Hoofdstuk 9 is gewijd aan de financiële haalbaarheid. In Hoofdstuk 10 is op basis van de voorgaande hoofdstukken gemotiveerd dat er met de nieuwe regeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied en directe omgeving

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt gekenmerkt door de typerende slagenverkaveling, zoals het gehele landschap van het Hollands-Utrechts veenweidegebied. Het is ontstaan door ontginning vanuit de zuidelijke oeverwal langs de Oude Rijn. De verhoogd aangelegde spoorlijn en de A12, doorsnijden de oorspronkelijke slagenverkaveling. De Dubbele Wiericke vormt de verbinding tussen Oude Rijn en Hollandsche IJssel.

Beelddrager is de ten noorden van de Zuidzijde gelegen Oude Rijn. De rivier ligt in de provincies Utrecht en Zuid-Holland. De rivier is een overblijfsel van de loop van de vroegere Rijn. Langs grote delen van de rivier loopt of liep een Jaagpad.

Aan weerszijden van de Zuidzijde staan hoofdzakelijk verspreid liggende woningen met ook enkele clusters van aaneengesloten bebouwingslinten, enkele agrarische bedrijven en overige bedrijven. Hier is de rivier niet altijd zichtbaar vanaf de weg.

Functionele structuur

Bodegraven heeft haar oorsprong door en langs de Oude Rijn. De Zuidzijde heeft door haar ligging langs de Oude Rijn enerzijds het karakter van lintbebouwing en anderzijds een open venster naar het veenweidegebied met afwisselende bouwblokken van de gevestigde agrarische bedrijven (voornamelijk melkveehouderijbedrijven). Daarnaast komen er burgerwoningen voor, omdat het om uiteenlopende redenen steeds moeilijker wordt om de agrarische activiteiten voort te zetten. De lintbebouwing tussen de Oude Rijn en de Zuidzijde heeft tegenwoordig hoofdzakelijk een woonfunctie met een losse bebouwingsstructuur langs de Oude Rijn.

De planlocatie ligt in een gebied met uiteenlopende functies, zoals wonen, enkele agrarische bedrijven en een restaurant/partycentrum (Gasterie Vliethoeve/ partycentrum). Voorts zijn in de (directe) omgeving enkele aannemersbedrijven aanwezig. Soms staan woningen van derden op een korte afstand van die bedrijven.

Twee woningen aan Zuidzijde 119 en 121.

Naastgelegen boerderij op nummer 117.

De Oude Rijn.

Het naastgelegen Jaagpad.

Bestaande situatie plangebied

In het plangebied staan twee bedrijfswoningen, waarvan de beeldbepalende boerderijwoning op nummer 118 cultuurhistorisch waarden heeft. De naastgelegen woning met hierachter gelegen bedrijfsbebouwing staat op korte afstand hiervan. Beide woningen zijn feitelijk in gebruik als woondoeleinden, omdat de bedrijfsactiviteiten enkele jaren geleden zijn beëindigd. De bedrijfsbebouwing met buitenopslag maakt een verrommelde indruk. Ten oosten van de woning op nummer 118a ligt grasland met rondom bomen en struikgewas. In figuur 3 is een situatietekening opgenomen van de bestaande situatie.

Figuur 3: Situatietekening bestaande toestand.

De woning aan de Zuidzijde 118a.

De boerderijwoning op nummer 118.

Bedrijfsgebouwen en opslag achter de woning 118a.

Het plangebied gezien vanaf oostzijde.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe situatie

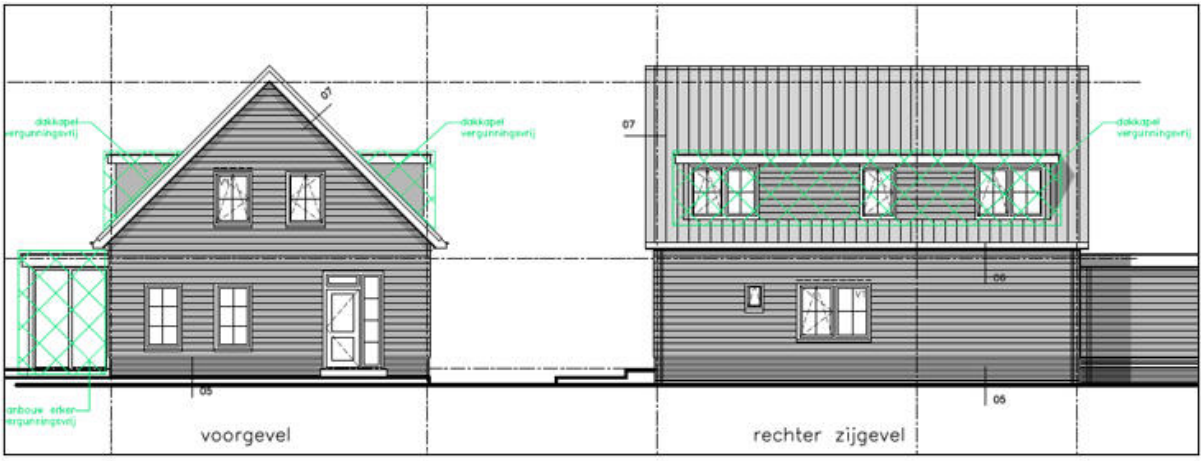
De ambitie is om de bestaande karakteristiek van het landschap en het bebouwingslint te versterken. Dit wordt gerealiseerd door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing, (totaal 467 m²) en het verwijderen van buitenopslag. De te slopen vierkante meters aan bedrijfsbebouwing wordt in een depot gestald. Dit kan later worden gebruikt om een compensatiewoning elders in de gemeente mogelijk te maken. De cultuurhistorisch waardevolle boerderijwoning blijft behouden. De naastgelegen woning op nummer 118a wordt op de bestaande fundamenten wordt verbouwd, omdat deze woning verouderd is. De muren blijven zoveel mogelijk bestaan en worden verduurzaamd.

Doorzichten blijven behouden door het oostelijk deel van het plangebied te bestemmen voor 'Agrarisch met waarden'. De bestaande watergangen in en rondom het plangebied blijven in stand. Met deze planontwikkeling wordt verrommeling tegengegaan en kan een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het bebouwingslint worden gerealiseerd.

De te verbouwen woning zal qua architectuur zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande omgeving. De woning krijgt een inhoud van maximaal 650 m³ met een op het landelijk gebied afgestemde goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. De relatie van de woning en bijbehorende bouwwerken zullen zodanig zijn dat de hoofdoriëntatie haaks op de weg staat, zodat het slagenlandschap wordt gerespecteerd. Stijl en materiaalkeuze van de woning en bijgebouwen zullen op elkaar worden afgestemd, waarbij een landelijke uitstraling het uitgangspunt is. De functie-indeling is zodanig dat dit niet ten koste gaat van de landelijke uitstraling.

Het verkavelingsplan van de nieuwe toestand is opgenomen in figuur 4. Een aanzichttekening van de te vervangen woning op huisnummer 118a is opgenomen in figuur 5.

Figuur 4: Verkavelingsplan nieuwe situatie.



Figuur 5: Aanzichttekening te vervangen woning Zuidzijde 118a (indicatief).

3.2 Ruimte voor ruimteregeling

Op grond van artikel 5.6.2 (ruimte voor ruimteregeling) van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' zijn burgemeester en wethouders bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen in ruil voor de sanering van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing en/of kassen. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is deze wijzigingsbevoegdheid niet langer toepasbaar. De uitgangspunten om medewerking te verlenen aan een compensatiepunten blijven evenwel een toetsingskader voor nieuwe verzoeken, te weten:

a. er dient sprake te zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
b. alle aanwezige bedrijfsbebouwing (met uitzondering van een eventueel aanwezige bedrijfswoning en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) dient te worden gesloopt;
c. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
d. de te slopen gebouwen of kassen dienen opgericht te zijn voor de peildatum 1 januari 2007;
e. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
f. de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
g. 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. indien op het betreffende bouwvlak een (voormalige) bedrijfswoning aanwezig is, voorziet het TAM-omgevingsplan tevens in het toekennen van een woonbestemming aan deze (voormalige) bedrijfswoning;
i. de regels van de bestemming 'Wonen' zijn van overeenkomstige toepassing.

Om in aanmerking te komen voor een compensatiewoning dient 1.000 m² bedrijfsbebouwing te worden verwijderd. De feitelijk te slopen bedrijfsbebouwing in het plangebied heeft een oppervlakte van 467 m². Hiervoor is onvoldoende contingent beschikbaar. De te slopen bebouwing zal in een bouwdepot worden gestald om elders te kunnen inzetten om een compensatiewoning mogelijk te maken in de gemeente. In tabel 3.1 is de berekening inzichtelijk gemaakt.

Tabel 3.1: Berekening woningbouwcontingent voor compensatiewoning.

Zuidzijde 118		**Totaal**
81 m² bedrijfsgebouwen	% van 1.000 m²	8,1%
Zuidzijde 118a		
386 m² bedrijfsgebouwen	% van 1.000 m²	38,6%
Totaal in bouwdepot voor een compensatiewoning		**46,7 %**

3.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

In artikel 7.43h van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (gebiedstype: beschermingscategorie 3 Buitengebied) is bepaald dat een omgevingsplan 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.

Ten behoeve van deze planontwikkeling is een landschapsinrichtingstekening opgesteld door Peter Verkade Landschapsarchitect te Boskoop. Doelstelling is het plangebied een bijdrage te laten leveren aan de transformatie en versterking van de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van het bebouwingslint aan de Zuidzijde. Het landschapsinrichtingsplan van 1 december 2025 is opgenomen in Bijlage 1. Dit plan dient als basis voor inrichting van het plangebied. Naast sloop van bedrijfsbebouwing en verwijdering van overtollige verharding is er aandacht voor inpassing van de te vervangen woning op nummer 118a. Het oostelijk gedeelte van het plangebied wordt agrarisch zonder bouwmogelijkheden, zodat bestaande doorzichten blijven behouden.

De cultuurhistorisch waardevolle boerderij op nummer 118 blijft de voornaamste woning in het plangebied. De naastgelegen te vervangen woning wordt op de bestaande fundamenten verbouwd. De woning en bijgebouwen worden parallel geplaatst aan de boerderij. De boerderij en de woning behouden de gezamenlijke oprit.

Groene inpassing

Het plangebied heeft al een groene aansluiting en een behoorlijke hoeveelheid bomen en struiken. In en rondom de planlocatie worden extra inheemse bomen (zoals elzen, lindes en beuken) en groen aangelegd om de groene uitstraling te versterken (zie ook figuur 4). Voorts voorziet het plan in aanleg van natuurlijke oevers. Een strook van vijf meter vanaf de natuurvriendelijke oever blijft onbebouwd.

Conclusie

De landschappelijke dynamiek aan de Zuidzijde 118 en 118a wordt verbeterd, omdat bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. De landschappelijke kwaliteiten worden hierdoor verbeterd. De te verbouwen woning wordt landschappelijk ingepast. Deze ontwikkeling in het veenlandschap draagt bij aan behoud van het veenweidegebied en het herstel van kenmerkende landschapselementen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Verkeer

De Zuidzijde is de verbindingsroute tussen Bodegraven en Nieuwerbrug. Voorts vindt hier ook recreatief verkeer plaats o.a. richting de oostelijk gelegen Wierickerschans. Het plangebied is bereikbaar via de bestaande uitrit vanaf de Zuidzijde. Vanaf deze uitrit worden de drie woonpercelen ontsloten.

De Zuidzijde.

Uitrit vanaf de woningen Zuidzijde 118/118a.

Verkeersgeneratie
Aangezien de bestaande (feitelijke) woonfunctie niet wijzigt zal dit niet gepaard gaan met extra verkeersbewegingen op de Zuidzijde. Het (vracht)verkeer van en naar het aannemersbedrijf vervalt. Deze functiewijziging leidt niet tot (nieuwe) knelpunten op gebied van verkeersafwikkeling.

3.4.2 Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 6 mei 2025 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op CROW-publicatie 744. Hierbij kan voor het plangebied worden uitgegaan van weinig stedelijk in buitengebied. De parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.2.

Tabel 3.2 Parkeerkencijfers.

Functies	**Norm (gemiddeld) buitengebied**	**Aandeel bezoekers**	**Aantal woningen**	**Aantal parkeerplaatsen**
koop, vrijstaand (vervangende nieuwbouw)	2,0 per woning	0,3	1	2,3
koop, vrijstaand (bestaand)	2,0 per woning	0,3	1	2,3
Totaal			**2**	**5 pp (afgerond)**

De parkeerbehoefte is vastgesteld op 5 parkeerplaatsen. De twee woonpercelen hebben een dusdanige omvang dat per woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden aangelegd, zodat de parkeerbehoefte wordt opgevangen in het plangebied. De aanleg van voldoende parkeerplaatsen voor de te verbouwen woning wordt door middel van het opnemen van voorwaarden in de omgevingsvergunning geborgd.

Conclusie
De verkeersbewegingen van de vervolgfunctie naar wonen kunnen worden opgevangen binnen de bestaande infrastructuur, omdat de maximum capaciteit ter hoogte van het plangebied nog voldoende ruimte heeft. De parkeerbehoefte kan op eigen terrein worden opgevangen in het plangebied.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' 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 op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet.

In de Nationale Omgevingsvisie (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 TAM-omgevingsplan

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 ligt in het Groene Hart, dit gebied is aangewezen als Nationaal landschap. Het doel is om de kwaliteit te versterken en te beschermen. De ontwikkeling voorziet in een vervolgfunctie van een aannemersbedrijf en zakkenhandel naar Wonen. De bestaande cultuurhistorische bebouwing blijft behouden. Deze vervolgfunctie geeft een impuls aan de kwaliteit van dit perceel in het bebouwingslint, waarbij de landschappelijke waarden per saldo worden verbeterd, omdat overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De te verbouwen woning wordt landschappelijk ingepast. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies is de activiteit wonen een passende vervolgfunctie op deze locatie in een bestaand bebouwingslint zonder dat nabijgelegen (agrarische) bedrijven worden beperkt zoals toegelicht in paragraaf 6.1.2.

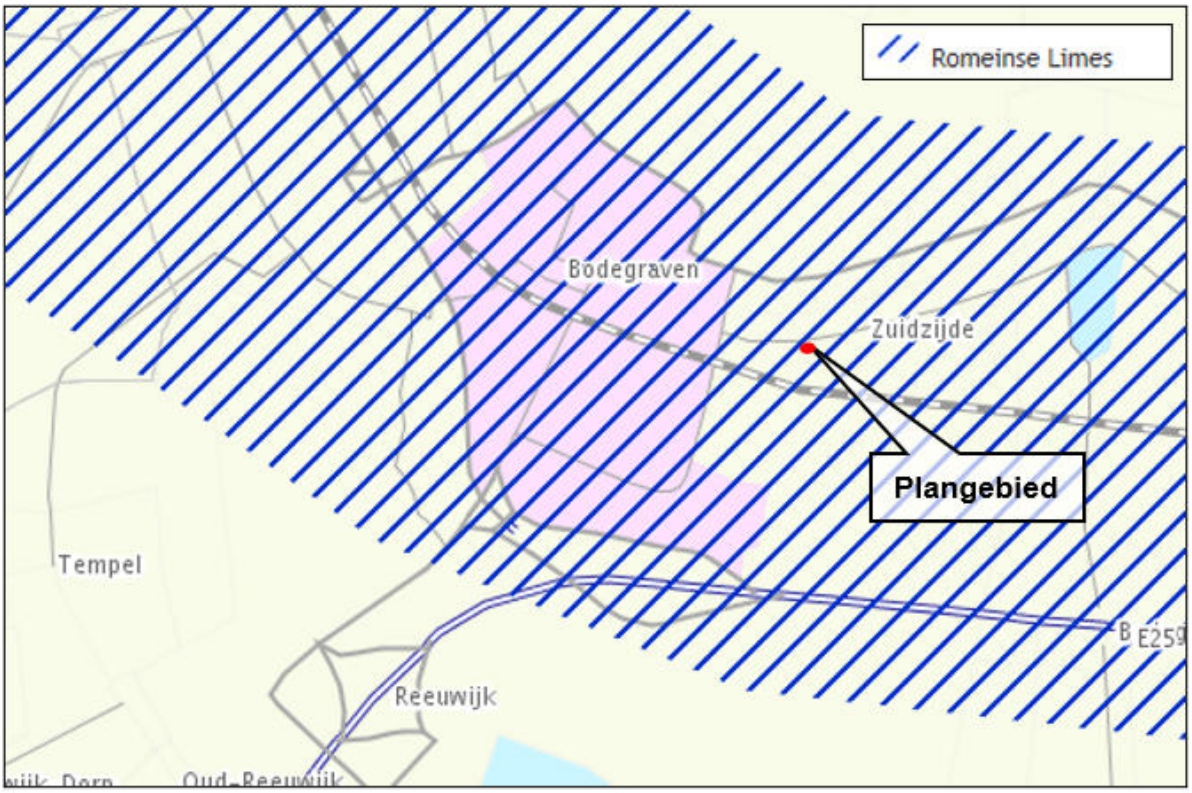
4.1.2 Nationale belangen

De regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn per 1 januari 2024 vervangen door het Besluit activiteiten leefomgeving (afgekort Bal) en Besluit kwaliteit leefomgeving (afgekort Bkl). Dit wijzigingsbesluit voorziet erin dat de nieuwe regels met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden gecontinueerd in het Bkl en het Omgevingsbesluit.

Het Bkl bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Nationale Omgevingsvisie. 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. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in omgevingsplannen te borgen, wordt met het Bal en Bkl bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Specifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Romeinse Limes, zoals aangegeven op de Kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden (figuur 6). Provinciale Staten dienen de begrenzing van de erfgoederen bij Verordening nader uit te werken. De rijksbelangen zijn bij dit plan niet in het geding. Er is geen strijd met de instructiegels van het rijk. Archeologie en cultuurhistorie zijn beschreven in paragraaf 6.2.3. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.



Figuur 6: Uitsnede kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

4.1.3 Besluit kwaliteit leefomgeving

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt op grond van lid 2 met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

In lid 4 is bepaald dat als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, die beoordeling alleen tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Dit betekent dat in de toelichting van een omgevingsplan 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 fysieke leefomgeving door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Bkl. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de ladder, zoals deze vanaf 1 januari 2024 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Wanneer een plan buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd moet worden aangetoond waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor deze nieuwe ontwikkeling. Dit vloeit voort uit onder 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 dit TAM-omgevingsplan wordt een vervolgfunctie naar Wonen mogelijk gemaakt met twee woningen die al aanwezig zijn. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Bkl is niet nader gedefinieerd. Het moet echter gaan om een ontwikkeling in de fysieke leefomgeving van enige omvang. De invulling van het plangebied met behoud van twee woningen voor de doelgroep doorstromers sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij wordt gestreefd naar duurzame woningen in het bebouwingslint. De functiewijziging voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

4.1.4 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 Bkl. Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijd met de instructieregels van het Rijk. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen voor deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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 18 februari 2025 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

Bij het maken van ruimtelijke keuzes wil de provincie meer gaan prioriteren op gezondheid, kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. De provincie onderzoekt hoe er kan worden gestuurd op brede welvaart, inclusief welzijn en welbevinden. Dit betekent dat water en bodem nog meer sturend worden gehanteerd als randvoorwaarde voor een veilige, toekomstbestendige ontwikkeling van Zuid-Holland. En dit betekent dat er een toekomstbestendige economie wordt nagestreefd met een betere leefomgevingskwaliteit en gezondheid. Daarbij wordt voorrang gegeven aan een duurzame, digitale en inclusieve economie, met borging van maatschappelijke meerwaarde. Een duurzame economie richt zich op circulariteit, energietransitie en natuurinclusiviteit. Een inclusieve economie houdt rekening met het klein-, midden- en grootbedrijf, in alle regio's en voor werkgevers en -nemers. Zo wordt ook het belang bewaakt om inwoners een eigen inkomen te laten verdienen, ook op de lange termijn. Dit betekent bovendien dat ruimte beter zal worden beschermd om provinciale ambities, wettelijke verplichtingen en doelen te realiseren.

De nieuwe koers zal in samenspraak met medeoverheden en andere stakeholders, zowel thematisch als gebiedsgericht, nog nader worden uitgewerkt. Het is de bedoeling om de resultaten daarvan stapsgewijs in het Omgevingsbeleid van de provincie te verankeren door de ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes hierop aan te passen. De ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes zijn:

1. Samenwerken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een welvarend Zuid-Holland
5. Naar vitale balans water, natuur en landbouw
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland.

In het Omgevingsprogramma Zuid-Holland 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. De Kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland. Bij elk gebiedskenmerk zijn richtpunten geformuleerd, waar rekening mee moet worden gehouden. De Kwaliteitskaart met de bijbehorende richtpunten zijn een middel om vroeg in het planvormingsproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. De kaart is opgebouwd uit vier lagen:

- laag van de ondergrond
- laag van de natuur- en cultuurlandschappen

- laag van de stedelijke occupatie
- laag van de cultuurhistorie

Alle lagen hebben een relatie met elkaar. De laag van de ondergrond gaat over de bodem en de natuurlijke landschapsvormende processen. De laag van de cultuur- en natuurlandschappen behandelt de laag van het zichtbare landschap. Deze laag wordt gevormd door eeuwenlang grondgebruik door de mens. De laag van de stedelijke occupatie bestaat uit het stedelijk weefsel van wonen, werken, voorzieningen en de onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de cultuurhistorie over de herkenbaarheid van de geschiedenis van Zuid-Holland.

Kwaliteitskaart

De *Laag van de ondergrond* (eerste laag) wordt gevormd door bijzonder reliëf en aardkundige waarden. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Richtpunt is onder andere dat ontwikkelingen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand houden.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van rivierdijken in het veen(weide)landschap (figuur 7). 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. In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen rekening houden met het behoud van kenmerkende landschapselementen. Voorts dragen ontwikkelingen 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.

Daarnaast ligt het plangebied langs aan een dijklint. De bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing. Richtpunten ruimtelijke kwaliteit zijn onder andere:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Waar mogelijk behouden van de doorzichten vanaf de weg op het achterliggende landschap.
- Kleinschalige nieuwe ontwikkelingen langs linten zijn mogelijk indien er sprake is van de functieverandering van de bebouwing van een perceel, bijvoorbeeld van een agrarische functie naar een woonfunctie.
- 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.
- Ontwikkelingen dienen te passen in het karakter van het lint. Dit betekent dat de ontwikkeling aansluit op het profiel van het lint, de maat en schaal van de bebouwing en de mate van transparantie van het lint. Er is respect voor de historische gaafheid van het lint.

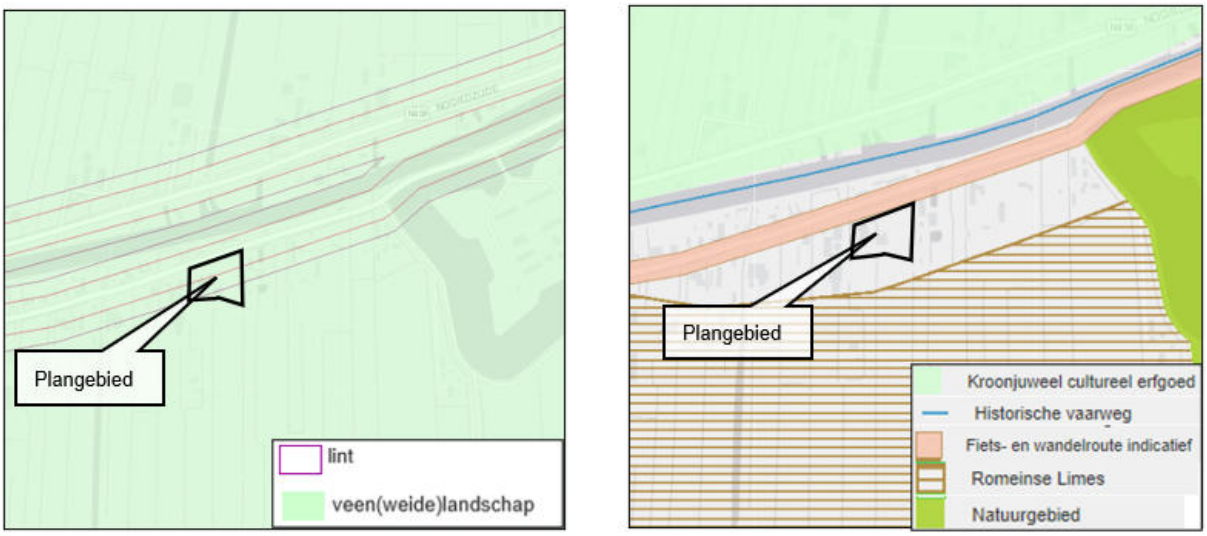
Op de *Laag van de stedelijke occupatie* is het plangebied niet specifiek aangeduid. Het plangebied ligt op de *Laag van de cultuurhistorie* ten zuiden van een historische vaarweg met aan de Zuidzijde een fiets- en wandelroute (indicatief). In figuur 7 is een uitsnede van deze kaart opgenomen.

Toetsing aan kwaliteitskaarten

Dit TAM-omgevingsplan maakt een vervolgfunctie mogelijk van een bedrijfsperceel (aannemingsbedrijf en zakkenhandel) naar de functie Wonen, waarbij één woning wordt verbouwd. Overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De cultuurhistorische boerderijwoning blijft behouden.

De groene ruimte in het lint blijft behouden, omdat het oostelijke deel van het plangebied wijzigt van 'Bedrijf' naar 'Agrarisch met waarden'. Bestaande uitzichten blijven hierdoor behouden. De belevingswaarde van de rivieroever en de fiets- en wandelroute wordt door deze wijziging niet aangetast.

Bij de herinrichting van het perceel is de historische agrarische context leidend voor de architectuur van de bebouwing en de erfinrichting van de twee woonpercelen. De erven krijgen een groen/blauwe omzooming. Sprake is van een kwaliteitsverbetering; verrommeling wordt tegengegaan. De belevingswaarde van het gebied wordt per saldo verbeterd, omdat gebiedsvreemde functies (aannemersbedrijf en zakkenhandel) plaatsmaken voor een meer passende woonfunctie. Deze herontwikkeling tast de richtpunten niet aan.



Figuur 7: Links uitsnede 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en rechts 'Laag van de Cultuurhistorie'. Plangebied zwart omkaderd.

Conclusie
De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. De functiewijziging van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen is in overeenstemming met de ambitie Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland. Daarvoor moeten er voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek zijn. De richtpunten zijn niet in het geding. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plan is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie.

4.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 15 december 2021 de 'Zuid-Hollandse Omgevingsverordening' vastgesteld. Op 1 juli 2025 is de geconsolideerde versie in werking getreden. In de 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 de Omgevingswet opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 7.45 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in te gaan op de motivering in op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking
Dit TAM-omgevingsplan maakt een functiewijziging mogelijk van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft) (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Het plan voorziet niet in een uitbreiding van bebouwing ten opzichte van het omgevingsplan van rechtswege, maar alleen een planologische functiewijziging van twee woningen, waarvan er één wordt vernieuwd. Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 5.129g van het Bkl te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Een toetsing aan de ladder is niet nodig.

Ruimtelijke kwaliteit
De regels voor ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in paragraaf 7.3.7. Deze paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van artikel 7.43c van de Omgevingsverordening (randvoorwaarden soorten ruimtelijke ontwikkeling) kan een omgevingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als

deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen 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.
3. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als 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.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit
Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'veen(weide)gebied' en 'lint'. Deze herontwikkeling gaat verrommeling tegen, omdat een aannemersbedrijf met buitenopslag wordt gesaneerd. Overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de cultuurhistorische boerderij blijft behouden.
De te verbouwen woning wordt naast de boerderijwoning teruggebouwd in een passende architectuur, zodat dit woonperceel beter tot zijn recht komt en de landschappelijke kenmerken van het gebied worden opgewaardeerd. Het oostelijke deel van het plangebied wordt gewijzigd in een agrarische functie. Hier is geen bebouwing toegestaan, zodat doorzichten blijven behouden.
De vervolgfunctie past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en past qua aard en schaal bij wat er al is in de directe omgeving van het plangebied. Gesteld kan worden dat hier 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 de rivieroever blijven ondanks deze planaanpassing intact.

Beschermingscategorie 1 Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed
In artikel 7.43n is opgenomen dat een omgevingsplan voor een locatie binnen Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed waarvan de plaats-geometrisch is bepaald en verbeeld in bijlage II (artikel 7.42, lid 4) kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft en de ontwikkeling het behoud en de versterking van het betreffende cultureel erfgoed ondersteunt en overwegend meerwaarde heeft voor kwaliteiten ende gebruikswaarde ervan. In de motivering worden de kwaliteiten betrokken zoals opgenomen in lid 2, waaronder de richtpunten die zijn opgesteld voor het specifieke kroonjuweel.

Een omgevingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, zijnde Kroonjuweel cultureel erfgoed, waarvan de plaats-geometrisch is bepaald en verbeeld in bijlage II, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen.

Toetsing aan Kroonjuweel Cultureel erfgoed
Twee gebiedsvreemde functies in het buitengebied (te weten aannemersbedrijf en zakkenhandel) worden gesaneerd. De cultuurhistorisch waardevolle boerderijwoning op het perceel blijft behouden en krijgt de functie 'Wonen' zonder dat de bebouwing op dit woonperceel toeneemt.

De te verbouwen woning sluit aan bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van het gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. De bestaande structuren en kwaliteiten worden opgewaardeerd. Voldaan wordt aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zoals hiervoor is beschreven.

Vrijwaringszones provinciale vaarwegen
In artikel 2.7 (aanwijzing en geometrische begrenzing vrijwaringszone provinciale vaarweg) zijn in bijlage II de vrijwaringszones opgenomen van provinciale vaarwegen. De Oude Rijn maakt hiervan onderdeel uit (figuur 8). De breedte van de vrijwaringszone, gemeten vanuit de oever van de Oude Rijn bedraagt 10 meter aan weerszijden van een recht vaarstuk. Het plangebied ligt buiten deze zone. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Regionale waterkeringen
Op grond van artikel 2.13 (aanwijzing en geometrische begrenzing regionale waterkeringen) mogen

alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering. Het plangebied ligt buiten de geometrische begrenzing van de waterkering (figuur 8). Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Figuur 8: Links uitsnede Kaart vrijwaringszones provinciale vaarwegen en rechts uitsnede Kaart geometrische begrenzing van de waterkeringen.

Risico'svan klimaatverandering

In paragraaf 7.3.6a (Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 7.41a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een omgevingsplan 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 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 4.4.3 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie

Dit plan maakt een functiewijziging van twee woningen mogelijk op een vrijkomend bedrijfsperceel. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit wordt opgewaardeerd. De provinciale belangen zijn hierbij niet in het geding. Er is geen strijd met de instructieregels van de provincie. Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 7.45 van de Omgevingsverordening (ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 7.43c, lid 1 (inpassen) van de Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit) en artikel 7.43n, lid 1 (gebiedstype: beschermingscategorie 1 kroonjuwelen cultureel erfgoed);
- het plan voldoende rekening houdt met de vrijwaringszone provinciale vaarwegen, zoals genoemd in artikel 2.7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (vrijwaringszone provinciale vaarwegen);
- het plangebied buiten de geometrische begrenzing van de regionale waterkering ligt, zoals genoemd in artikel 2.13 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (regionale waterkeringen).

Er is geen strijdigheid met de instructieregels van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, zodat kan worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.3 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.
De meeste bebouwing in het gebied is geconcentreerd in de zone langs de Oude Rijn. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de historische lintstructuur intact te blijven.
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. De planlocatie ligt in de Zuidzijderpolder. De ambities van het gebiedsprofiel richten zich onder andere op:

- het behouden van de grote openheid en uitgestrektheid van het veenweidelandschap van Gouwe Wiericke, het versterken van de samenhang met de andere gebieden van het Groene Hart, en het behoud van de polders, met de daarbij horende verkavelings- en waterpatronen, als dominante ruimtelijke eenheden;
- het behouden van de nuances tussen de polders en de beleefbaarheid van de verschillende stadia van veenontwikkeling;
- het behoud van de gevarieerde opbouw van de bebouwing langs de Oude Rijn en de panorama's vanaf de A12, N11 en de spoorlijnen;
- het behouden en versterken van de grote mate van diversiteit tussen de verschillende bebouwingslinten.

Het plangebied ligt in een herkenbaar waterrijk veen(weide)gebied. Aanvullende ambities uit de Kwaliteitskaart voor het rivierdijklint van de Oude Rijn zijn onder meer het openhouden van doorzichten tussen water, weg en open landschap en vice versa openhouden.

De veranderende landschappelijke dynamiek aan de Zuidzijde wordt opgewaardeerd, omdat vrijkomende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en buitenopslag wordt verwijderd. De te behouden cultuurhistorisch waardevolle boerderij komt beter tot zijn recht; de te verbouwen naastgelegen woning is hieraan ondergeschikt. Bestaande doorzichten blijven behouden. Het lint blijft een lint als onderscheidend bebouwingsvorm in het gebied, waarbij de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van het lint worden gerespecteerd.

Conclusie

De planontwikkeling maakt een functiewijziging van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk in het bebouwingslint van de Zuidzijde. Er is sprake van een passende vervolgfunctie naar Wonen op een voormalig bedrijfsperceel. De herinrichting van het erf draagt bij aan verbetering van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.
Deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 7.43c van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Met de relevante richtpunten is rekening gehouden, zodat voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot een functiewijziging van een gebiedseigen ontwikkeling, die de bestaande ruimtelijke kwaliteit in stand houdt. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot de in dit TAM-omgevingsplan mogelijk te maken vervolgfunctie.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Transformatievisie Oude Rijnzone

De Stuurgroep Oude Rijnzone heeft op 22 februari 2007 Transformatievisie “Focus Oude Rijn 2020” vastgesteld. Het doel van de Transformatievisie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de Oude Rijnzone door herstructurering, het creëren van een hoogwaardige en duurzame omgeving voor wonen, werken en leven en het realiseren van ecologische en recreatieve verbindingszones.
Ten opzichte van de eerdere versie van juli 2005 zijn beleidswijzigingen aangebracht, waarbij de stuurgroep Oude Rijnzone zich bij het opstellen van de Transformatievisie heeft laten leiden door de resultaten uit de gebiedsateliers die in drie deelgebieden hebben plaatsgevonden. De gewijzigde visie kan als volgt worden samengevat, voor zover relevant voor dit bouwplan.

Toetsing aan planinitiatief

Binnen Bodegraven behoort de zogenaamde Oude Rijnzone tot één van de transformatiezones. Dit betreft de lintbebouwing op beide oevers van de Oude Rijn. Binnen de kern gaat de transformatieopgave om revitalisering en herstel van de cultuurhistorische waarden van de oevers langs de Oude Rijn en om het versterken van het samenhangende stedelijk netwerk van infrastructuur en verstedelijking.
Een belangrijk doel van de transformatie is het herstructureren van de rivieroevers om daar het leefklimaat te verbeteren en de bestaande cultuurhistorische waarden in ere te herstellen. Hiertoe zijn maatregelen nodig op het gebied van ontsluiting, verplaatsing van bedrijvigheid, het herstellen van de relaties tussen bebouwing en het groen. Daarnaast zijn er nieuwe ruimtelijke claims op het plangebied Oude Rijnzone (woningen, bedrijvigheid).

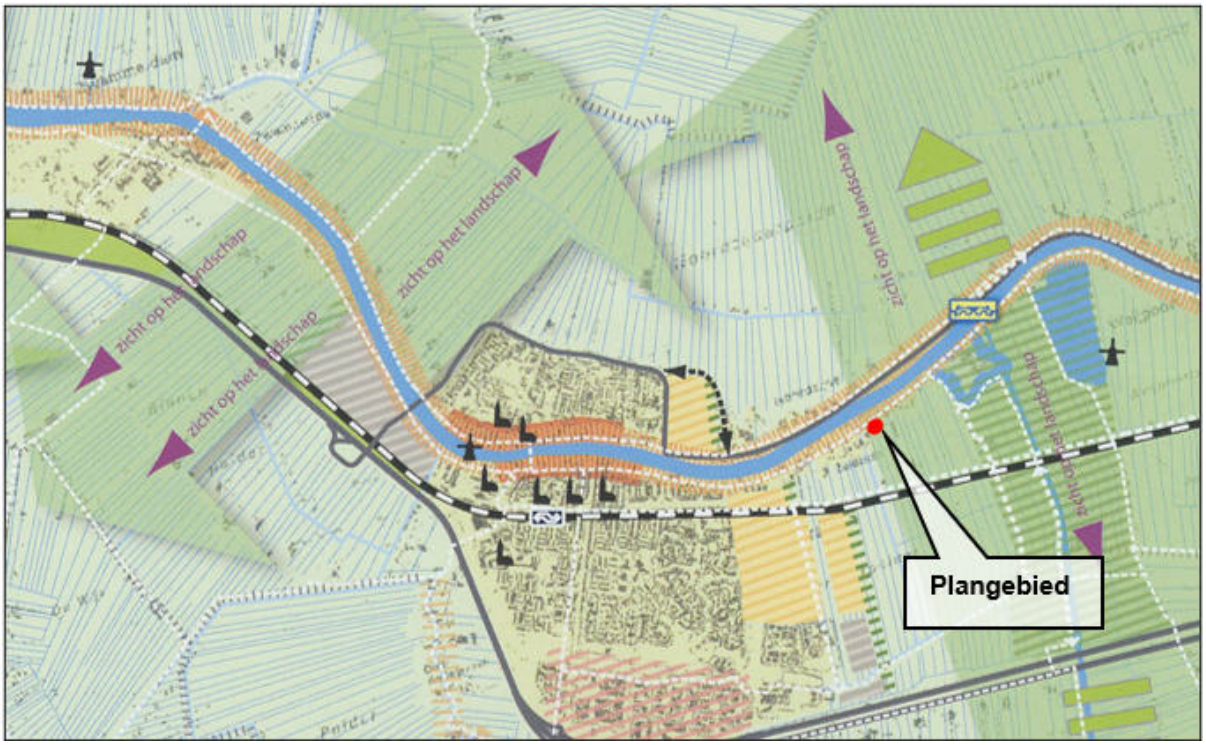
De functiewijziging van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen draagt bij aan verbetering van de kwaliteit en beleefbaarheid van de Oude Rijn. Bestaande doorzichten blijven behouden. Voldaan wordt aan de uitgangspunten van de Transformatievisie Oude Rijnzone.

Visiekaart

Op de visiekaart (zie figuur 9) ligt het plangebied aan een rivieroever met de aanduiding “versterken kwaliteit oevers” met zicht op het landschap.

Conclusie

De functiewijziging draagt bij aan een opwaardering van de rivieroever. De kwaliteiten van de Oude Rijnzone worden niet aangetast. Open doorzichten op het landschap blijven behouden door het oostelijke deel van het plangebied te bestemmen voor Agrarisch met waarden. Hiermee wordt een kwaliteitsverbetering bereikt en verrommeling tegengegaan. Dit plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Transformatievisie.



Figuur 9: uitsnede visiekaart Oude Rijnzone 2020.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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 Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Deze Toekomstvisie is bedoeld als vertrekpunt waarmee gemeente, inwoners en organisaties samenwerken aan de toekomst. De toekomstvisie geeft aan hoe de gemeente zich 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.

Gezonde dorpen

Het oplossen van het woningtekort moet meer prioriteit krijgen; dat vinden ook de inwoners. Daarom biedt de gemeente tot 2035 de mogelijkheid om 3000 tot 3500 nieuwe woningen toe te voegen én om

bestaande woningen aan te passen. De gemeente speelt daarbij beter in op de behoefte: wonen voor kleine huishoudens, senioren en starters, betaalbare koop- en huurwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners. Ook bij nieuwe ontwikkelingen en plannen krijgt dit een plek. Dat biedt al deze groepen mensen meer kansen én zorgt voor meer draagvlak voor voorzieningen. De gemeente gaat hier meer regie op voeren.

Bouwen naar behoefte en op logische plekken

Bij het bouwen van woningen sluit de gemeente aan op de behoefte en het karakter per dorp. Zij kiest voor woningbouw op plekken die daar het meest geschikt voor zijn. Dat zijn allereerst verouderde terreinen binnen de dorpen, die worden omgevormd tot woongebieden. Het is soms nodig om aan de randen van de dorpen woningen toe te voegen. Dan kiest de gemeente vooral voor locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de snelweg, en die qua ondergrond geschikt zijn om op te bouwen. In de kern Bodegraven bouwt de gemeente daarom flink veel extra woningen. Door het versterken van dit knooppunt en door compact te bouwen in dit gebied zorgt de gemeente voor 'duurzame groei', stimuleert zij andere vormen van mobiliteit (trein, fiets) en blijft Bodegraven-Reeuwijk een groene gemeente.

Versterken van de Oude Rijnzone bij Bodegraven

Het gebied bij Bodegraven ligt gunstig aan het spoor, de Oude Rijn en de snelwegen. Het is ook een hoger gelegen gebied met een stevige ondergrond. Daarom is dit een goede plek om het woningtekort aan te pakken, duurzame energie op te wekken en bedrijven de ruimte te geven om te groeien. Dit zorgt voor meer levensvatbaarheid voor de aanwezige winkels en voorzieningen, het openbaar vervoer en voor werkgelegenheid. En het biedt ouderen, mensen met lagere inkomens en starters de kans om er te blijven wonen. In Bodegraven zijn veel inbreidingslocaties al in ontwikkeling. Uitbreiding aan de randen is daarom nodig. In het centrum en langs de Oude Rijn vind je ook veel historie. Door dit gebied, met de Oude Rijn als drager, mooier en groener in te richten, meer nadruk te leggen op cultuur(historie) en verbindingen met het omringende landschap, wordt Bodegraven aantrekkelijker voor inwoners en bezoekers. Belangrijk voor de levendigheid en leefbaarheid.

Toetsing planinitiatief

De locatie ligt in een bebouwingslint van de Zuidzijde. Deze herontwikkeling levert kwaliteitswinst op, omdat de bestemming 'Bedrijf' in een overwegend woongebied wordt geschrapt ten gunste van een woonbestemming. De ruimtelijke kwaliteiten worden opgewaardeerd, omdat bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en buitenopslag wordt gesaneerd. Dit plan levert een bijdrage aan de opgave 'Kwaliteit van de leefomgeving wordt steeds belangrijker', omdat twee gebiedsvreemde functies plaatsmaken voor een passende vervolgfunctie naar wonen in een bestaand bebouwingslint. De cultuurhistorische waarden van de boerderijwoning blijven behouden.

Conclusie

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten worden opgewaardeerd. Gesteld kan worden dat de vervolgfunctie naar wonen in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie. Het bebouwingslint wordt hierdoor aantrekkelijker, terwijl de woningen een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het bebouwingslint.

4.4.2 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 ligt aan een bebouwingslint met een bijzonder welstandsniveau. 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 voor de te verbouwen woning aan de Zuidzijde 118a wordt om advies voorgelegd aan de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie
Bij uitwerking van het bouwplan voor de woning Zuidzijde 118a wordt rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk 2017.

4.4.3 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaam bouwen
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 erom 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.

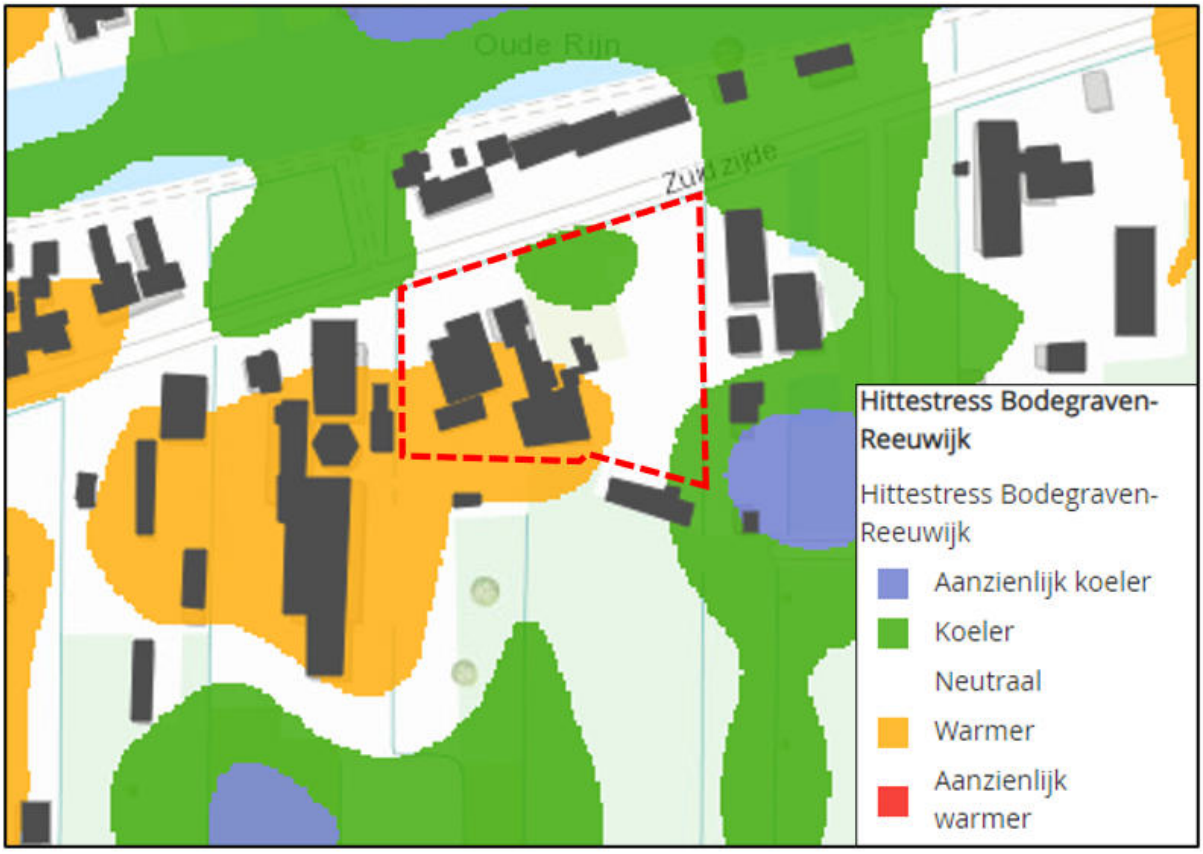
Klimaatadaptatie/ risico'svan klimaatverandering
Voor klimaatadaptatie zijn binnen de gemeente de minimale eisen van het convenant klimaat adaptief bouwen van toepassing. Het college heeft op 13 juli 2021 besloten om zich aan te sluiten bij het convenant. Op 10 november 2021 is het convenant ondertekend. In onderstaande tabel zijn de minimale eisen van het convenant opgesomd. Het TAM-omgevingsplan is getoetst aan de regels van het

convenant.

Tabel 4.1: Klimaatadaptief bouwen.

Doel	**Eis**	**Toetsing plan**
Hevige **neerslag** 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 bebouwing vermindert. Ook wordt overtollige verharding van het bedrijfserf verwijderd, zodat water beter kan worden vastgehouden.
	N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).	Bij nieuwbouw is het zaak het vloerpeil zo te kiezen dat het water van het erf niet naar binnen loopt.
Langdurige **droogte** leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.	D1: De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwater-standen en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte.	Rondom het plangebied liggen sloten.
	D2: In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.	Door aanleg van tuinen wordt neerslag geïnfiltreerd.
Tijdens **hitte** biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Op de kaart Hittestress is het plangebied grotendeels als 'neutraal' aangeduid (figuur 10).	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 wordt teruggebracht, omdat bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
Bodemdaling 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 woningen dalen niet, omdat de palen van beton zijn.
Groenblauwe 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.	Er worden natuur-inclusief maatregelen getroffen op basis van het advies van het ecologisch adviesbureau.
De bebouwde omgeving is bestand tegen **overstromingen**.	V1: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar.	De bestaande gebouwen voldoen aan het peil van het 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 bebouwing heeft meerdere verdiepingen.



Figuur 10: Hittestress plangebied (rood omkaderd) en omgeving.

Biodiversiteit en natuur-inclusief bouwen

Natuur-inclusief bouwen betekent dat er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven. Hiermee wordt gezorgd voor een betere leefomgeving van mens en dier, bijvoorbeeld door groene daken en gevels, bomen op balkons en wadi's, maar ook door wat meer alledaagse aanpassingen zoals het planten van bomen en struiken of het bieden van nest- en schuilgelegenheden aan dieren.

Voor wat betreft biodiversiteit en natuur-inclusief wordt 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 nestkasten ingebouwd.
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.

Conclusie

De te verbouwen woning wordt gebouwd volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De woning wordt niet met gas verwarmd. In plaats daarvan krijgt de woning andere voorzieningen zoals warmtepompen en PV-panelen.

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. Bij uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de uitgangspunten zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en het convenant Klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de fysieke leefomgeving 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 weging van het waterbelang geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van deze weging is de relatie tussen planvorming op het gebied van de fysieke leefomgeving en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleidskader Rijk en provincie

5.2.1 Rijk

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt.

5.2.2 Provincie

Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

Provinciale Staten hebben op 9 maart 2022 het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. In dit programma staat wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen die betrekking hebben op water (verplichte onderdelen). Het gaat om de volgende richtlijnen:

- Kaderrichtlijn Water;
- Grondwaterrichtlijn;
- Drinkwaterrichtlijn;
- Richtlijn Overstromingsrisico's;
- Zwemwaterrichtlijn.

Naast deze verplichte onderdelen bevat het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Het regionaal waterprogramma is zelfbindend. Dat betekent dat alleen Gedeputeerde Staten eraan gebonden zijn. Toch heeft het regionaal waterprogramma ook gevolgen voor andere overheden. Die zijn wettelijk verplicht rekening te houden met de verplichte onderdelen van het regionaal waterprogramma. De binding van andere overheden aan de niet-verplichte onderdelen is waar nodig geregeld via de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

5.3 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk omgevingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de weging van het waterbelang uit. Deze weging 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.

Beleidsregels Hoogheemraadschap van Rijnland
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 toekomst vast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.
Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland 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.

Waterbeheerprogramma 2022-2026
Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerplan. In het zesde waterbeheerplan (WBP6) geeft het hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer voor de periode 2022 - 2026. In het waterbeheerplan zijn de doelstellingen voor de aankomende periode per watertaak uitgewerkt. Binnen het plangebied zijn geen factoren aanwezig die hinder kunnen geven aan het programma uit het waterbeheerplan.

Waterschapsverordening
Op 27 september 2023 heeft de verenigde vergadering van Rijnland de 'Waterschapsverordening de Rijnlandse keur' vastgesteld. Deze waterschapsverordening is op 1 januari 2024 in werking getreden. Deze verordening vervangt de Keur. De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen haar beheergebied en vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

In hoofdstuk 41 van de waterschapsverordening wordt ingegaan op de waterbergingseisen die gelden voor ontwikkelingen waarbij verhard oppervlak wordt toegevoegd. De waterbergingseis geldt voor alle ontwikkelingen waarbij het hard oppervlak 500 m² of groter is. Is de toename van hard oppervlak in het plangebied meer dan 5.000 m², dan moet de initiatiefnemer ervoor zorgen dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen dat plangebied. Hierbij ontstaat geen wateroverlast bij bouwwerken, infrastructuur, hoogwaardige teelt of akkerbouw. Hoe de neerslag kan worden opgevangen, hangt af van de inrichting van het plangebied.

Plaats van waterberging (artikel 41.5 van de waterschapsverordening)

- Als de neerslag in oppervlaktewater van een polder komt, wordt de waterberging gemaakt binnen het peilvak waarin de neerslag in het oppervlaktewater komt.
- Als de neerslag in oppervlaktewater van de boezem komt, wordt de waterberging gemaakt binnen 5 kilometer van de plaats waar de neerslag in het oppervlaktewater komt.
- Als de neerslag in oppervlaktewater met een verhoogd waterpeil komt, wordt de waterberging

gemaakt binnen het peilvak van dit oppervlaktewater. De waterberging heeft een waterpeil zoals in het peilbesluit is vastgesteld.

Het nieuwe water moet in open verbinding staan met de rest van het oppervlaktewater, waarbij de oppervlakte van het nieuwe oppervlaktewater minimaal even groot is als 15% van de toename in het hard oppervlak.

Riolering en afkoppelen

Het hoogheemraadschap streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren. Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen. Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

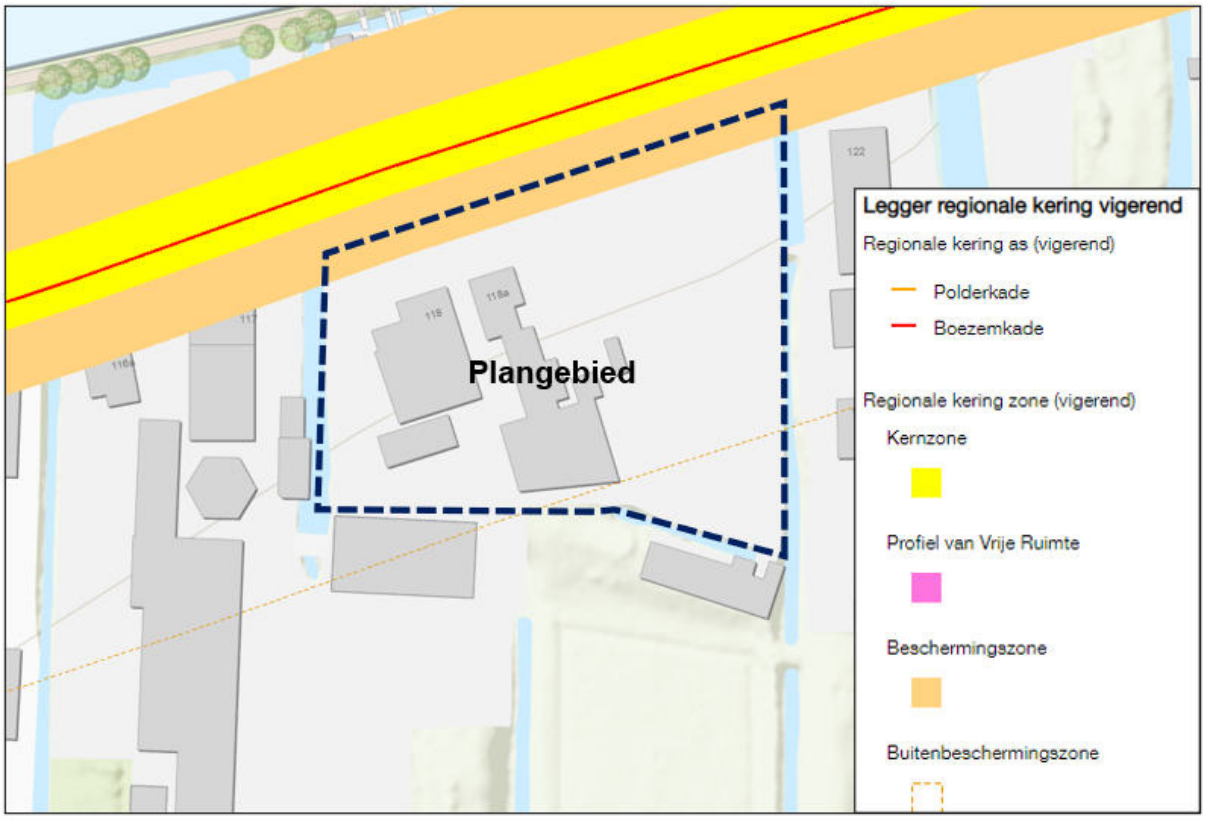
Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en hoogheemraadschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

5.4 Waterhuishouding

Veiligheid en waterkeringen

Planologisch moeten waterkeringen worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen door de waterkeringen met een aparte dubbelbestemming te borgen. Concreet betekent dit dat de beschermingszone in het omgevingsplan wordt bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. In de voorwaarden behorende bij deze dubbelbestemming geldt de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' als primaire bestemming. Daarnaast moet bij bouwplannen binnen deze dubbelbestemming de waterkering-beheerder worden geraadpleegd. Het verplicht opnemen van de waterkering in een omgevingsplan is juridisch geregeld in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

Op de Legger regionale keringen ligt een smalle strook aan de noordzijde van het plangebied in de beschermingszone van de regionale kering (figuur 11). De twee woningen liggen ruim buiten deze beschermingszone. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 11: Uitsnede Legger regionale waterkeringen. Plangebied blauw gestippeld omkaderd.

Oppervlaktewater
Op de Legger oppervlaktewater ligt aan de noord-, oost- en westzijde overig oppervlaktewater met een beschermingszone van 2 meter (figuur 12). Binnen de beschermingszone vinden geen bouwactiviteiten plaats. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Figuur 12: Uitsnede Legger oppervlaktewater (2018). Plangebied blauw gestippeld omkaderd.

Beschrijving waterkwantiteit

Toekomstige situatie

De bestaande bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van afgerond 467 m² worden gesloopt. Voorts wordt overtollig verhard bedrijfserf verwijderd. Er wordt één woning verbouwd. Per saldo neemt het verhard oppervlak af. Dit betekent dat er op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap geen watercompensatie nodig is.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Bij de verbouwing van de woning wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater is/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.

Het hemelwater van de woningen wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

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

6.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn Milieueffectrapportage, Activiteiten en milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit, Omgevingsveiligheid en Gezondheid.

6.1.1 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Er wordt niet meer getoetst aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval moeten nagaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije mer-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Onderzoek/ beoordeling

Dit TAM-omgevingsplan maakt een functiewijziging mogelijk van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen. De functiewijziging valt niet onder 'plannen en programma's' zoals genoemd in de richtlijn in artikel 2 van de SMB-richtlijn.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn in 1 lijst zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. In het Besluit milieueffectrapportage waren dat nog 2 lijsten (onderdelen C en D in de bijlage bij dat besluit). Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten is het volgende opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Tabel 6.1: Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

	Projecten	**Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet)**	**Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de Omgevingswet)**	**Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van het Omgevingsbesluit**
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

De ontwikkeling valt niet onder 'plannen en programma's' zoals genoemd in de richtlijn in artikel 2 van de

SMB-richtlijn. De ontwikkeling op deze plaats is om de volgende redenen niet te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in artikel 16.34, lid 2 van de Omgevingswet:

- fysieke wijziging: deze is beperkt, omdat er alleen sprake is van een vervolgfunctie van een aannemersbedrijf en zakkenhandel naar de functie wonen op een voormalig bedrijfsperceel. De bestaande woningen zijn feitelijk al voor woondoeleinden in gebruik.
- lokale context: het bebouwingslint wordt opgewaardeerd. Voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarbij landschappelijke inpassing centraal staat.
- planologische mogelijkheden: de gronden zijn in het omgevingsplan van rechtswege bestemd voor 'Bedrijf'. In het bestemmingsplan was al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Wonen'. De functie Wonen sluit aan bij de woningen in het bebouwingslint van de Zuidzijde.

Er is geen milieueffectrapport nodig, omdat een functiewijziging volgens het Omgevingsbesluit niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling,

Conclusie

Voor een functiewijziging van het plangebied naar woondoeleinden zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Gelet op het “nee, tenzij” principe kan daarom worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport.

6.1.2 Activiteiten en 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 en geur. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Bedrijfsactiviteiten moeten worden getoetst aan het Besluit activiteiten leefomgeving. De Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024 (VNG) geeft daarnaast richtafstanden voor de ruimtelijke inpasbaarheid van nieuwe initiatieven, per type bedrijvigheid, voor geur en geluid. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten. De te beoordelen situaties zijn te herleiden tot 3 groepen met bijbehorende aanpak, namelijk:

- Nieuwe milieugevoelige functies nabij bedrijven
- Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies
- Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen

De richtafstanden in de Handreiking Activiteiten en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals woningen. De richtafstanden in de Handreiking zijn geclassificeerd in zones voor geluid en geur. In tabel 6.2 zijn de richtafstanden uit de VNG-richtlijn opgenomen. De afstanden gelden voor rustige woonwijken en rustige buitengebieden. Indien sprake is van gemengd gebied dan mag de richtafstand met één afstandsstap worden verkleind.

Tabel 6.2: Richtafstanden volgens VNG-richtlijn.

Zone geur	Zone geluid	Minimale afstand (meter)
FM*	FM*	10
1	1	30
2	2	50
3	3	100
4	4	200

** FM: Geschikt voor Functiemenging.*

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt in het buitengebied. Aan de Zuidzijde komen in de directe omgeving naast woningen ook agrarische bedrijven en niet-agrarische functies voor. 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 6.2). Uit inventarisatie is gebleken dat er enkele milieubelastende activiteiten relevant zijn.

Tabel 6.3: overzicht bestaande bedrijven in directe omgeving plangebied.

Bedrijf	**Adres**	**Richtafstand tot gemengd gebied**	**Opmerking**
Veehouderijbedrijf (SBI-code 0122) (milieucategorie 3.2)	Zuidzijde 117	50 m	De veestal ligt op circa 35 meter afstand van de bestaande boerderij op nummer 118. De afstand van het agrarisch bouwvlak tot deze woning is circa 23 meter. Nader onderzoek is nodig.
Opslag van goederen (milieucategorie 1)	Zuidzijde 123	0 m	De afstand is minimaal 18 meter ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning. Bovendien staan er aan weerszijden van deze opslagactiviteiten al woningen die maatgevend zijn voor deze opslagactiviteiten. Er is geen nader onderzoek nodig.

Veehouderijbedrijf Zuidzijde 117

Het veehouderijbedrijf valt onder milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Het veehouderijbedrijf is getoetst aan het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Geurverordening gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Het Bal is onder andere van toepassing op veehouderijbedrijven. In paragraaf 3.6.2 zijn hierover voorschriften opgenomen. In de bruidsschatsregels (§ 22.3.6.2 Geur houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf) zijn minimale afstanden genoemd, waarbij rekening moet worden gehouden bij een functiewijziging van nabijgelegen milieugevoelige activiteiten (tabel 6.4).

Tabel 6.4: Minimale afstanden landbouwbedrijven

	Inrichting waar landbouw-huisdieren worden gehouden	**Inrichting waar geen landbouw-huisdieren worden gehouden**
Minimumafstand binnen de bebouwde kom	100 m	50 m
Minimumafstand buiten de bebouwde kom	50 m	50 m

Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke. Het veehouderijbedrijf aan de Zuidzijde 117 valt onder het Bal, omdat sprake is van een veehouderijbedrijf waar niet meer dan 200 stuks melkvee (exclusief vrouwelijk jongvee) per bedrijf wordt gehouden. Verder worden er 80 schapen gehouden. Hiervoor geldt een geuremissiefactor. Hiervoor heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland een V-stacks worst-case berekening uitgevoerd waaruit blijkt dat de geurbelasting ter plaatse voldoet. De berekening is opgenomen in Bijlage 2.

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 heeft vastgesteld op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv). Ten aanzien geurhinder wordt het volgende opgemerkt.

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 dichtstbijzijnde boerderijwoning ligt op minimaal 35 meter afstand van het emissiepunt van de veestal van het agrarisch bedrijf. De te verbouwen woning ligt op minimaal 28 meter ten opzichte van het bouwvlak van het veehouderijbedrijf op nummer 117. De bedrijfsvoering voor dit bedrijf wordt niet beperkt door de woningen. Daarbij komt dat de bestaande situatie met omliggende milieugevoelige functies al maatgevend is voor de huidige bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf worden niet beperkt. Andersom geredeneerd leveren de twee woningen geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat kan in het plangebied voldoende worden gegarandeerd.

Lichthinder
De geplande ontwikkeling betreft een gevoelige bestemming voor lichthinder. De ontwikkeling ligt niet in de buurt van een potentiële bron van lichthinder. Een onderzoek naar lichthinder is niet noodzakelijk.

Trilling
Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw dat is toegelaten op een locatie op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.
Er zijn in de omgeving van de planlocatie geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken zoals spoorlijnen. Er wordt verondersteld dat trillingen op deze locatie geen problemen opleveren. Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 woningen in acht wordt genomen op grond van het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij en het Besluit activiteiten leefomgeving. De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor aanwezige milieubelastende activiteiten.

6.1.3 Geluid

Wettelijk kader algemeen
Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn

waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.2 bruidsschat);
- Geluid door windturbines en windparken (paragraaf 22.3.4.3 bruidsschat);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.4 bruidsschat).

De instructieregels uit Afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

6.1.3.1 Wegverkeerslawaai

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. Het Bkl verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen het Bkl regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. In artikel 3.22 van het Bkl is geluidsgevoelige ruimte een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een:

a. woonfunctie of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die woonfunctie;
b. onderwijsfunctie;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die gezondheidszorgfunctie; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied.

Onderzoek/ beoordeling

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een weg gelden, staan in tabel 6.5.

Tabel 6.5: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsoort	**Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)**	**Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)**
Provinciale wegen en Rijkswegen	50 Lden	60 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden	70 Lden

De relevante wegen in het geluidaandachtsgebied van het plangebied is de gemeenteweg Zuidzijde, de provinciale weg Noordzijde en rijksweg A12. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en een te vervangen woning. Het aanvaardbare woon- en leefklimaat moet door middel van akoestisch onderzoek worden aangetoond. Indien de berekende belasting de genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de nieuwe standaardwaarde of minder. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. Rotterdam (rapport van 1 september 2025, referentie 10957-59466-03, Bijlage 3). Uit de uitgevoerde berekeningen kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

- Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting vanwege de gemeenteweg maximaal 59 Lden bedraagt. Hiermee is sprake van een overschrijding van de standaardwaarde (53 L_{den}).
- Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting vanwege de provinciale weg maximaal 45 dB bedraagt. Hiermee is geen sprake van de voorkeursgrenswaarde (48 dB).
- Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting vanwege de rijksweg maximaal 52 Lden bedraagt. Hiermee is sprake van een overschrijding van de standaardwaarde (50 Lden).

Geluidreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen stuiten op diverse bezwaren. De te verbouwen woning heeft een geluidluwe en buitenruimte zijde aan de achterzijde van de woning. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke hogere waarden beleid. Geadviseerd wordt een afwijking van de standaardwaarde aan te vragen voor de te verbouwen woning:

- Gemeenteweg Zuidzijde: 59 Lden.
- Rijksweg A-12: 52 Lden.

Voor de woningen dient een gezamenlijk geluid van maximaal 59 L_{den} te worden aangehouden. Dit is geborgd in artikel 8.3.2 van de regels. Deze waarden gelden als uitgangspunt voor de geluidwering van gevels in de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

In de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor de te verbouwing woning wordt opgenomen dat de geluidwering van de voorgevel minimaal 26 dB bedraagt. De onderbouwing afgewogen hogere geluidwaarden wordt als bijlage bij het omgevingsplan opgenomen. De woning voldoet hiermee aan het gemeentelijke geluidbeleid.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel verkeerslawaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

6.1.3.2 Spoorweglawaai

Wettelijk kader spoorweglawaai

Op het bepalen van het geluid zijn op grond van artikel 3.24, lid 5 van het Bkl de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing. De zonebreedte van spoorwegen zijn vastgesteld op basis van de GPP's (Geluid Productie Plafonds).

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een spoorweg gelden, staan in tabel 6.6.

Tabel 6.6: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsoort	**Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)**	**Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)**
Lokale spoorwegen en Hoofdspoorwegen	55 Lden	70 Lden

Onderzoek/ beoordeling

Het geluidproductieplafond van de zuidelijk gelegen spoorlijn Leiden/Utrecht (traject 520) bedraagt 300 meter. De woningen liggen buiten de zone van dit spoorwegtraject, te weten op circa 480 meter afstand hiervan. Er is geen beperking voor het plangebied.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel spoorweglawaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

6.1.3.3 Industrielawaai

Wettelijk kader

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. In artikel 3.25 van het Bkl zijn regels opgenomen voor het bepalen van geluid door industrieterreinen. Op het bepalen van het geluid zijn op grond van lid 4 de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een industrieterrein gelden, staan in tabel 6.7.

Tabel 6.7: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsoort	**Standaardwaarde (dB) (tabel 3.34 Bkl)**	**Grenswaarde (dB) (tabel 3.35 Bkl)**
Industrieterreinen	50 Lden 40 Lnight	55 Lden 45 Lnight

Onderzoek/ beoordeling

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen voor 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 6.1.2).

Voor industrieterreinen geldt dat er binnen het geluidreferentiepunt in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in het Bkl. In de nabijheid van het plangebied als bedoeld in artikel 3.33 (geluidreferentiepunten voor industrieterreinen) liggen geen (gezoneerde) industrieterreinen. Dit betekent dat er voor de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel industrielawaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

6.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Onderzoek/ beoordeling

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft het lokaal beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken

in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het beleid is vastgelegd in de 'Bodemkwaliteitskaart Midden-Holland 2022' en de 'Nota bodembeheer Midden-Holland 2023'. De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft in 2023 de beleidsregels vastgesteld.

In verband met deze plantwikkeling is een vooronderzoek overeenkomstig NEN 5725 uitgevoerd door Waders Milieu B.V. te Waddinxveen (rapport van 15 september 2025, kenmerk 24407801H, Bijlage 4). Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie niet als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging is te beschouwen vanwege de ligging in zone 12 (lintbebouwing Oude Rijn) van de bodemkwaliteitskaart. In deze zone is er sprake van een overschrijding van de 95-percentielwaarde in de ondergrond oftewel er is een verhoogde kans op een bodemverontreiniging. Voor nieuwbouw (omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 noodzakelijk.

Conclusie

Voor de functiewijziging van twee woningen kan planologisch vergunning worden verleend, omdat er geen grootschalige bodemverontreiniging wordt verwacht. Hiermee is dit TAM-omgevingsplan uitvoerbaar ten aanzien van bodem.

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 Aanvullingsbesluit bodem of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

6.1.4.1 Ontplofbare oorlogsresten

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 toekomstig graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM_{10}) concentraties.

De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In Bkl zijn onder andere omgevingswaarden opgenomen voor zwaveldioxide (artikel 2.3), stikstofdioxide en stikstofoxiden (artikel 2.4) en fijn stof (artikel 2.5). De omgevingswaarden gelden voor de buitenlucht. Deze zijn niet van toepassing op een arbeidsplaats als bedoeld in artikel 2 van

Richtlijn 89/654/EEG van de Raad van 30 november 1989 betreffende minimumvoorschriften inzake veiligheid en gezondheid voor arbeidsplaatsen (PbEG 1989, L 393) waartoe het publiek gewoonlijk geen toegang heeft. In tabel 6.8 is een overzicht gegeven van de omgevingswaarden uit het Bkl.

Tabel 6.8: Omgevingswaarden maatgevende stoffen Besluit kwaliteit leefomgeving.

stof	kalender-jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO_2	40 µg/m^3	200 µg/m^3	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
$PM_{2,5}$	25 µg/m^3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM_{10}	40 µg/m^3	n.v.t.	50 µg/m^3	24-uursgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

Artikel 8.17 van het Bkl stelt dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als de omgevingswaarden in acht worden genomen.

Onderzoek luchtkwaliteit

Voor de toetsing of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit is van belang met welke functies het plangebied wordt uitgebreid. In het gebied al aanwezige functies worden niet meegerekend bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van het plan. Ten opzichte van de bestaande situatie is er alleen sprake van een functiewijziging van twee woningen.

Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) geraadpleegd voor 2023 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10}, $PM_{2,5}$ en EC-concentratie langs de Zuidzijde ter plaatse van het plangebied (detailgegevens x: 113113 y: 454954). Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 15,2 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) bedraagt ten hoogste 16,7 µg/m³. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Voor $PM_{2,5}$ geldt dat de hoogste concentratie 8,9 µg/m³ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m³. Geconcludeerd wordt dat het Bkl de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

In het algemeen kan worden gesteld dat als in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, ook in toekomstige jaren wordt voldaan. Deze ontwikkeling maakt een vervolgfunctie naar wonen mogelijk. Volgens de CIMLK is de concentratie NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ op de rekenpunten onder de grenswaarden, zodat er geen gevolgen zijn voor deze functie. Volgens de prognoses wordt de luchtkwaliteit in de komende jaren, door het schoner worden van het verkeer, steeds beter. Artikel 8.17 (beoordelingsregels milieubelastende activiteit luchtkwaliteit) van het Bkl staat deze planontwikkeling niet in de weg.

6.1.6 Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7. lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden

voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief in een voorschriftengebied ligt, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

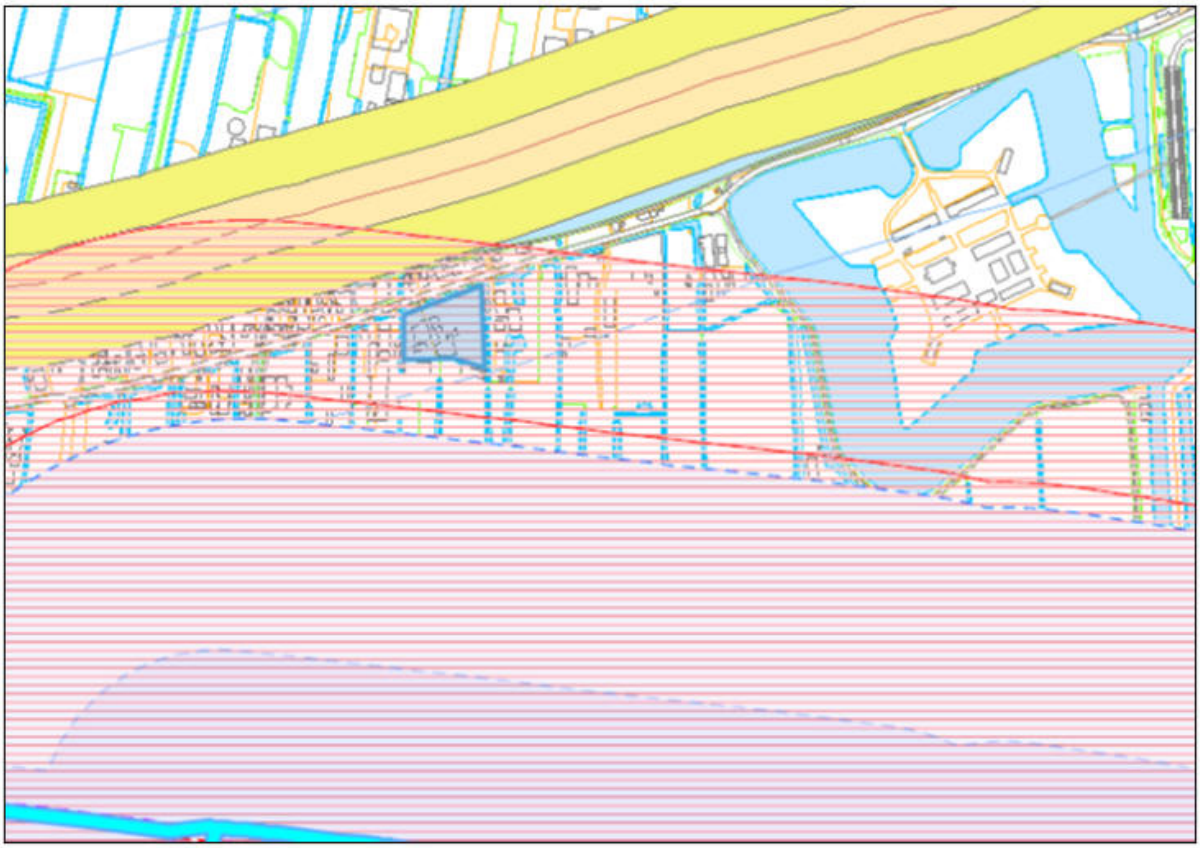
- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: paragraaf 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: paragraaf 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

Onderzoek/ beoordeling

Voor Omgevingsveiligheid 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.

Voor het plangebied is het Portaal Atlas Veiligheid (afgekort PAV) geraadpleegd. Deze kaart 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 het PAV ligt ten zuiden van het plangebied een hogedrukaardgasleiding van de Gasunie (W-515). Dit is een buisleiding met een bijzondere ligging: half-half. Dit betekent dat de contouren groter zijn dan op het PAV staat aangegeven. Daardoor ligt het plangebied wel binnen het brandaandachtsgebied van deze leiding zoals aangeduid in figuur 13. Verder ligt het plangebied ten zuiden van de N458. De gemeente heeft beleid rondom externe veiligheid, 'Beleidsvisie externe veiligheid onder de Omgevingswet'. Het plangebied bevindt zich binnen de 200 meter zone van die weg. In verband hiermede is het groepsrisico verantwoord in 6.1.6.1.



Figuur 13: Uitsnede EV-gebieden rondom het plangebied. Plangebied blauw omlijnd.

6.1.6.1 Verantwoording groepsrisico

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

Er dient een verantwoording te worden opgesteld, omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van de N458 en de zuidelijk gelegen gasleiding. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde, omdat het groepsrisico ten gevolge van deze planontwikkeling nagenoeg 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 is voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

Toetsing plan aan plaatsgebonden risico en verantwoordingsplicht groepsrisico

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 een veiligheidszone en een plasbrand-aandachtsgebied.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

De risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de N458 en zuidelijk gelegen 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. De ontvluchting vanuit het plangebied vanaf de risicobronnen is voldoende. Via de voor- en achterzijde van het plangebied kan worden ontvlucht. De bestrijdbaarheid wordt als goed beoordeeld.

De Zuidzijde is goed bereikbaar voor hulpdiensten en de bluswatervoorziening ter plaatse is voldoende

om een incident met gevaarlijke stoffen effectief te bestrijden. Er kan vanuit de meerdere aanwezige sloten aan de overzijde van de Zuidzijde gelegen Oude Rijn water worden verkregen voor de bestrijding van een incident. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

Zelfredzaamheid

Er staan twee woningen waar zelfredzame personen wonen. Eventueel aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de gebruikers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

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 nieuwe woningen worden voorzien van mechanische ventilatie die met één druk op de knop is uit te schakelen. Dit is opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving. De te verbouwen woning mag pas worden gebruikt indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten door bewoners. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

Advies Veiligheidsregio Hollands Midden

Bij brief van 9 oktober 2025 heeft de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) medegedeeld dat het fysieke veiligheidsniveau op dit moment niet risicovol is. Vanuit VRHM is een aantal aandachtspunten meegegeven op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor een optimaal veiligheidsniveau. Bij uitwerking van de plannen wordt hiermee rekening gehouden.

Verantwoording

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft kennisgenomen van de inhoud van deze rapportage en de gegeven adviezen en achten het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

Conclusie

Bij omgevingsveiligheid 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 ligt binnen het invloedsgebied van de N458 en een gasleiding. Met de voorgenomen functiewijziging is de toename van het groepsrisico verwaarloosbaar. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Het aspect omgevingsveiligheid staat dit bouwplan dan ook niet in de weg.

6.1.7 Gezondheid

Wettelijk kader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Eén van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden. In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgsbeginsel en andere milieubeginselen. In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Onderzoek/ beoordeling

In de Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk is in algemene zin aandacht besteed aan 'Gezonde dorpen' (Duurzame gemeente: ambities in balans).

In 2040 heeft de gemeente aantrekkelijke, gezonde dorpen met kansen voor iedereen. Klimaatbestendige en groene dorpen die sterk zijn op allerlei terreinen: van zorg tot duurzaamheid en van sport tot economie. Dorpen waar je goed kunt opgroeien en fijn oud worden. Waar bedrijven zorgen

voor lokale werkgelegenheid en er ruimte is om te ondernemen.

De gedachte van 'positieve gezondheid' staat centraal: gezondheid vanuit verschillende invalshoeken (leefomgeving, sociaal, fysiek, mentaal). Samen met de bewoners werkt de gemeente aan gezonde dorpen met een fijn leefklimaat en goede voorzieningen. Dorpen die optimaal profiteren van hun ligging aan de infrastructuur óf in het landschap, waar mensen graag wonen en op bezoek komen.

Gezond en duurzaam wonen

Bij woningbouw houdt de gemeente sterk rekening met een gezonde leefomgeving (groene buurten, ruimte voor water, luchtkwaliteit, weinig geluidsoverlast), flexibiliteit en veiligheid. Bestaande en nieuwe woningen worden duurzamer: goed geïsoleerd, met eigen zonnepanelen en bijvoorbeeld groene daken. In 2050 zijn alle woningen in onze gemeente aardgasvrij. Waar mogelijk zoekt de gemeente combinaties van wonen met waterberging, recreatie en natuur.

De leefomgeving doet ertoe! Groene plekken zijn ideaal om te sporten, te wandelen of buiten te spelen, ze verbeteren de luchtkwaliteit en dragen bij aan geluk en gezondheid. Ook de inwoners vinden groen en water heel belangrijk.

Meer groen en water is ook een opgave vanuit klimaatverandering. De gemeente wil in 2050 klimaatbestendig zijn. Zij is dan bestand tegen hevige regenbuien, langdurige droogte, overstromingen en hitte. Groen voorkomt hittestress op tropische dagen en beperkt gezondheidsklachten. Met meer groen en ruimte voor water versterkt de identiteit als Groene Hart-gemeente én krijgen dorpen en wijken een aantrekkelijke uitstraling. Een groene leefomgeving heeft daarom prioriteit. De uitwerking verschilt per gebied.

Conclusie

Beschermen van de gezondheid en een veilige leefomgeving is in algemene zin opgenomen in de Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk. Voor deze functiewijziging is duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit nader beschreven in paragraaf 4.4.3. Hierin is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gezondheid wordt nader vastgelegd in het omgevingsplan in de vorm van omgevingswaarden. Het TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de toekomstvisie.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

6.2.1 Archeologie

Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

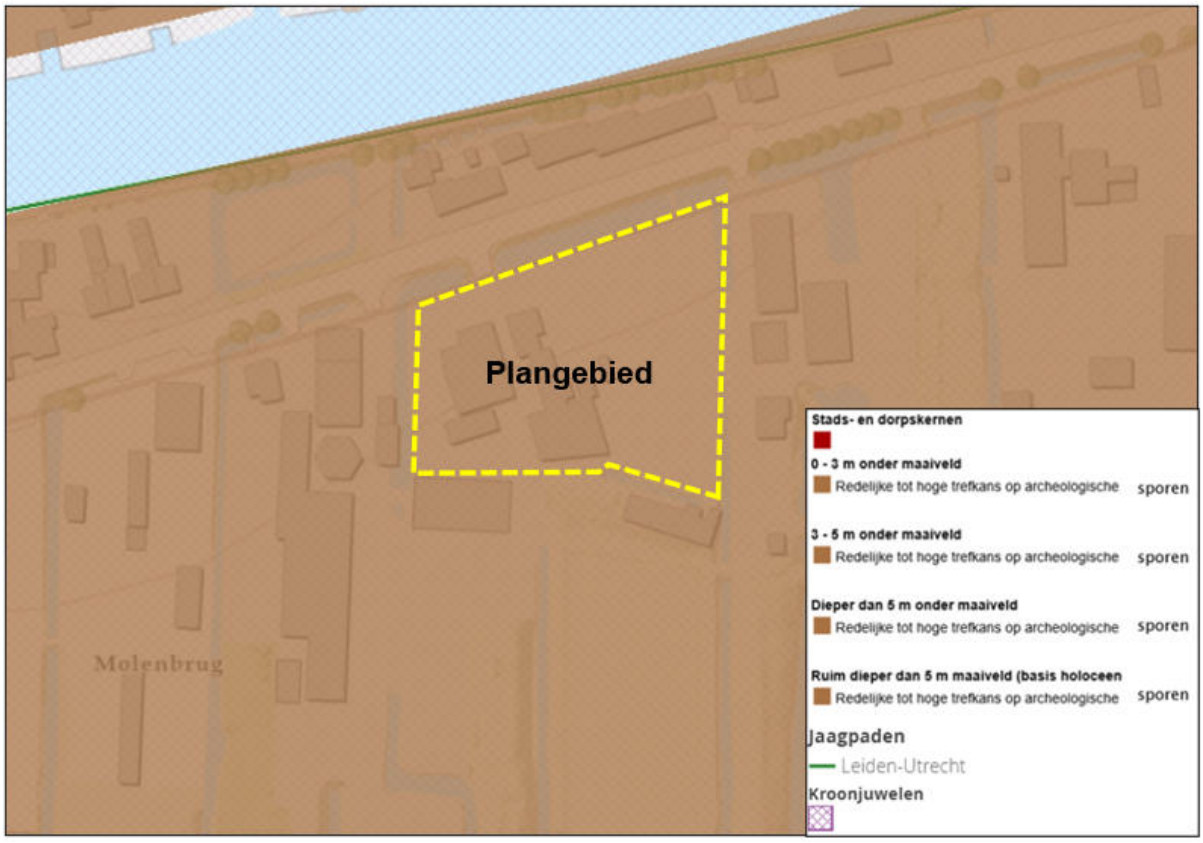
CultuurhistorischeHoofdstructuurZuid-Holland

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft de cultuurhistorische waarden in archeologisch en landschappelijk opzicht en voor wat betreft de nederzettingen aan. De terreinen waarvan de archeologische waarde bekend is, staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) staat de zogenaamde

verwachtingswaarde aangegeven.
De provincie Zuid-Holland gebruikt beide kaarten en de CHS bij advisering en beoordeling van (wijziging van) het omgevingsplan, bij het verlenen van ontgrondingvergunningen en bij advisering over omgevingsvergunningen, bodemsaneringen en peilbesluiten.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur 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 het bebouwingslint in stroomgordels en geulafzettingen ligt in de Formatie van Echteld (figuur 14). Een hoge trefkans op archeologische sporen is van 0 - tot ruim dieper 5 m onder maaiveld aanwezig.

Het langs de Oude Rijn gelegen Jaagpad is aangemerkt als historisch landschappelijke lijn tussen Leiden en Utrecht.

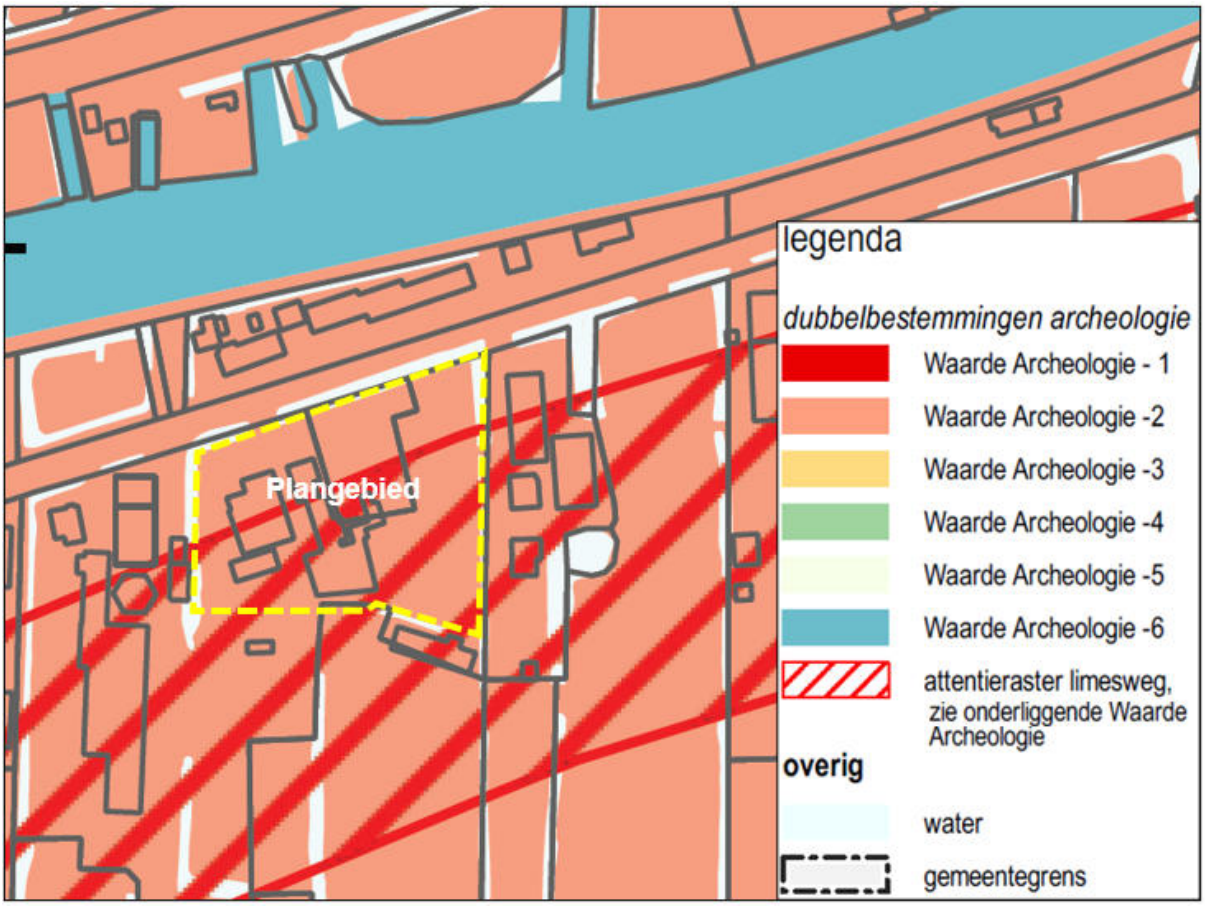


Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland.

Gemeentelijke beleidsnota archeologie

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.

In het nadien op 27 september 2023 vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie' heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gekregen. Op grond hiervan is onderzoek naar archeologie nodig voor grondingrepen groter dan 100 m² en grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm. Op de geactualiseerde archeologische beleidskaart is verder nog een attentieraster van de Limesweg opgenomen. Een uitsnede van de geactualiseerde archeologische beleidskaart is opgenomen in (figuur 15).



Figuur 15: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart 2021.

6.2.2 Archeologisch vooronderzoek

Het projectgebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. In verband hiermede is onderzoek naar archeologie nodig. Het archeologisch vooronderzoek in de vorm van een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten B.V. te Amersfoort (rapport van 19 augustus 2024, nummer 6410, Bijlage 5). Op basis van de onderzoeksresultaten voor het ontwikkelgebied en de voorgenomen bodemingrepen kan het volgende worden geconcludeerd (overgenomen uit rapport).

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Het plangebied is gelegen op de zuidelijke oeverwal van de Oude Rijn meandergordel. Op grond van de datering van deze meandergordel en archeologische waarnemingen geldt een hoge verwachting voor archeologische resten uit de Romeinse tijd. Dit heeft alles te maken met de aanwezigheid van een Romeinse legerplaats (castellum) circa 2 km ten westen van het plangebied en de nabijheid van de limes-weg. Daarnaast moet rekening worden gehouden met vindplaatsen uit de Vroege Middeleeuwen. Tevens zijn ook vindplaatsen uit de periode Laat-Neolithicum/Bronstijd-IJzertijd aan te treffen. Voor vindplaatsen uit deze perioden geldt een middelhoge verwachting.

Een eventuele vindplaats kan uit verschillende complextypen zoals bewoning, begraving, landbouw en infrastructuur bestaan en zal zich manifesteren als een 'vuile' laag of vegetatiehorizont waarin baksteen grind, houtskool, aardewerk en/of bot en/of baksteen aanwezig kunnen zijn. Een dergelijk niveau zal zich direct onder de bouwvoor bevinden. Sporen van de Romeinse limes-weg zijn waarschijnlijk niet in het plangebied aan te treffen, maar bevinden zich op basis van een eerder uitgevoerd karterend booronderzoek direct ten zuidoosten ervan.

Het huidige Bodegraven dateert vermoedelijk uit de Vroege Middeleeuwen, maar hierover bestaat geen zekerheid. Wel staat vast dat er halverwege de 11e eeuw sprake was van een kleine nederzetting. Het plangebied bevindt zich buiten de historische kern, maar is wel onderdeel van het historisch boerderijlint langs de Zuidzijde van de Oude Rijn. Oude kaarten geven echter geen aanknopingspunten voor resten van oude bebouwing in het plangebied. Waarschijnlijk was het tot aan de bouw van de huidige boerderij

in 1879 en aanleg van het bijbehorende erf in gebruik als weiland of tuin. Voor bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd geldt daarom een lage verwachting, voor sporen van ontginning en landgebruik geldt een hoge verwachting. Als gevolg van aanleg van funderingen en ondergrondse infrastructuur moet in en rond de bebouwde delen van het plangebied rekening worden gehouden met verstoringen.

Teneinde de hierboven beschreven verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is onder in de boringen gestuit op beddingafzettingen (Formatie van Echteld) bestaande uit kalkrijk, zeer fijn zand. De bovenkant van het pakket vertoont een sterk verloop, van 110 à 125 cm -mv (circa 1,55 tot 165 m -NAP) in het noorden tot 380 à 420 cm -mv (circa 4,05 tot 4,75 m -NAP) in het zuiden. De beddingafzettingen gaan naar boven toe over in een pakket oeverafzettingen (Formatie van Echteld) bestaande uit kalkrijke, zwak zandige tot matig/sterk sitlige klei. In geen van de boringen is in deze afzettingen een vegetatiehorizont of 'vuile' laag aangetroffen. Op de oeverafzettingen ligt een 45 tot 110 cm dikke bovengrond van humusarme tot sterk humeuze klei met zandbrokken, baksteen, houtskool en 17e-19e-eeuws aardewerk.

Op basis van het veldonderzoek kan de middelhoge tot hoge verwachting voor archeologische resten uit de periode Laat-Neolithicum tot en met Vroege Middeleeuwen naar een lage verwachting worden bijgesteld. De lage verwachting voor bewoningsresten uit de periode Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd kan op basis van het veldonderzoek gehandhaafd blijven. Wel is sprake van een verwachting op de aanwezigheid van sporen van ontginning of landgebruik uit deze periode. De archeologische waarde hiervan is beperkt.

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 deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde archeologische bureau- en booronderzoek wordt de archeologische verwachting naar laag bijgesteld. Het TAM-omgevingsplan is uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.

6.2.3 Cultuurhistorie

Gemeentelijk beleid

Kadernota Erfgoed

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 4 juli 2012 de kadernota Erfgoed vastgesteld. De nota is bedoeld om op hoofdlijnen het erfgoed van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk status te geven en richting te geven aan het beleid daaromtrent. Met erfgoed wordt bedoeld monumenten, archeologie en cultuurhistorie en (ontstaan van het) (veenweide)landschap. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk streeft ernaar dat elementen en structuren die nauw verbonden zijn met de ontstaansgeschiedenis van het landschap en het nederzettingenpatroon, ook in de toekomst herkenbaar en ervaarbaar blijven. Behoud van de openheid en het kenmerkende slagenlandschap en behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen staan hierbij voorop.

De gemeente zet erop in om de cultuurhistorische waarde niet alleen te behouden en te versterken, maar ook om deze waarden meer gebiedsgericht te beschouwen en in positieve zin te benutten. Dit wordt “waardecreatie” genoemd. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk ziet kansen om het economisch profijt van het cultureel erfgoed te vergroten. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk stimuleert het vergroten van de historische belevingswaarde van haar gebied, door bijvoorbeeld bijzondere projecten als inspiratiebron te laten dienen in het ruimtelijk ontwerp. Hiertoe worden monumenten, cultuurhistorie, landschap en archeologie al in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk zal goede initiatieven, die passen in het erfgoedbeleid, waar mogelijk ondersteunen en afhankelijk van de omstandigheden faciliteren, stimuleren of aanjagen.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft de afgelopen jaren actief vele monumenten op lijsten van gemeentelijke monumenten geplaatst of het Rijk de mogelijkheid geboden om rijksmonumenten aan te wijzen. De inventarisatie behorende bij de Beleidsnota Cultuurhistorie heeft de laatste vijf gemeentelijke monumenten toegevoegd. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft 52 rijksmonumenten en 78

gemeentelijke monumenten.

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 een ervaringsdeskundigen. De inventarisaties uit het verleden betreffen de volgende bronnen:

- de inventarisatie van de toenmalige gemeente Reeuwijk uit 1990, uitgevoerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project jongere bouwkunst en stedenbouw 1850 - 1940 (M.I.P);
- het rapport Waardevolle panden Concept Gemeentelijke Monumentenlijst Gemeente Bodegraven, samengesteld door de stichting Dorp, Stad & Land in samenwerking met de gemeente in 1999,met als basis de inventarisatie van de toenmalige gemeente Bodegraven uit 1991, uitgevoerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project jongere bouwkunst en stedenbouw 1850 - 1940 (M.I.P);
- de aanvullende Groslijst met bijkomende objecten, opgesteld door lokale erfgoedverenigingen in 2015.

Met elkaar bevatten deze bronnen tegen de 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. Enkele objecten bleken niet op grondgebied van Bodegraven-Reeuwijk maar net in een buurgemeente te liggen, andere waren inmiddels gesloopt of totaal vernieuwd. De cultuurhistorisch 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. Eén van de cultuurhistorisch aangewezen objecten betreft de boerderij aan de Zuidzijde 118 in Bodegraven.
De cultuurhistorisch waardevolle objecten binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn nader verankerd in het "Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk'.

Cultuurhistorischwaardevol pand aan Zuidzijde 118, Bodegraven

De boerderij aan de Zuidzijde 118 in Bodegraven dateert van 1879. Het betreft een kleine boerderij van het Zuid-Hollandse langhuistype onder een afgewolfd zadeldak dat gedekt is met gesmoorde kruispannen. Voorin is het woonhuis ondergebracht, achter in de stal. Het dakoverstek heeft windveren. De in rode baksteen opgetrokken voorgevel heeft een gepleisterde plint, strekken boven de vensters en staafankers. In het gevelvlak boven het linker en rechter schuifvenster van de begane grond zijn twee gevelstenen aangebracht met een figuratieve voorstelling. De vensters zijn uitgevoerd met T-ramen.

Waardering

- Historische waarde/ kenmerkendheid:
  Enige cultuurhistorische waarde als een in hoofdvorm gaaf bewaard gebleven voorbeeld van een boerderij van het Zuid-Hollandse langhuistype. Van enig belang als object(en) behorend bij het thema weidebedrijf/kaasmakerij.
- Architectuurhistorische waarde:
  De voorgevel heeft enige architectuurhistorische waarde.
- Stedenbouwkundige waarde of ensemblewaarde:
  Er is sprake van enige situationele waarde vanwege de vrijstaande en beeldbepalende ligging. De verschijningsvorm van de naastgelegen woning verzwakt de ensemblewaarde van het historische complex.

De waarderering is aangemerkt als 'redelijk'.

Toetsing planinitiatief aan cultuurhistorie

De boerderij op huisnummer 118 heeft cultuurhistorische waarden. De vormgeving van de boerderij blijft in stand. Er vinden geen uitwendige ingrepen plaats, zodat de woning niet wordt aangetast. De naastgelegen woning wordt vervangen. De architectuur is terughoudend, zodat de boerderijwoning aan kwaliteit wint. Met het opnemen van de dubbelbestemming ’Waarde - Cultuurhistorie’ worden de cultuurhistorische waarden voor het woonperceel van huisnummer 118 voldoende beschermd. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor deze planontwikkeling.

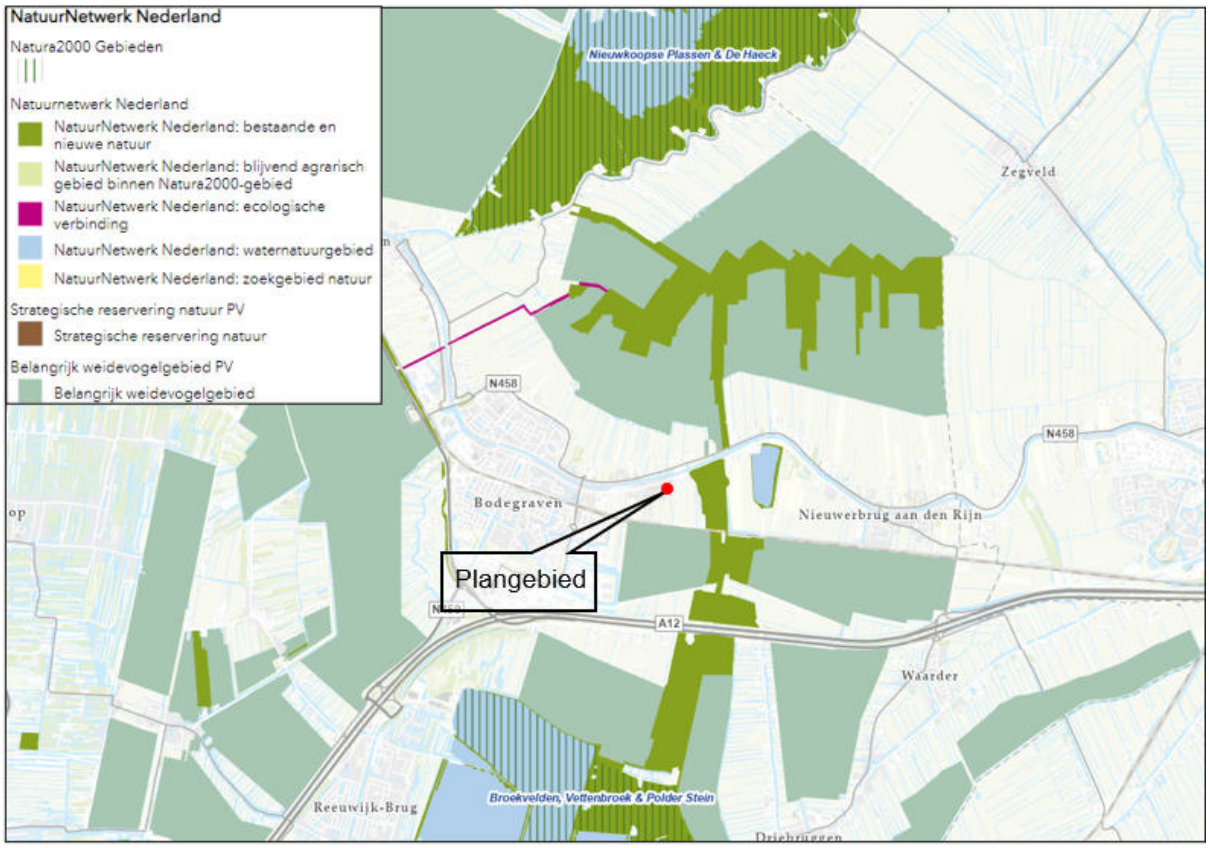
Conclusie
In onderhavige situatie wordt de functie van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij alleen gewijzigd in de functie Wonen zonder dat er uitwendige aanpassingen plaatsvinden. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij blijft behouden. De historische agrarische context van het plangebied blijft behouden. Vanuit dit gezichtspunt worden er geen beperkingen gesteld voor de herinrichting van het plangebied.

6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader
De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Doelen van de Aanvullingswet natuur 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 Aanvullingswet natuur zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De provincies kunnen 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 gebied Broekvelden/ Vettenbroek, bestaande uit plassen en graslandpolders, is aangewezen als Speciale BeschermingsZone (SBZ) in het kader van de Vogelrichtlijn. Dit aangewezen Natura 2000-gebied ligt op circa 3,1 km ten zuiden van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt circa 3,5 km ten noorden van de planlocatie. Sprake is van een vervolgfunctie naar wonen op een gecultiveerd terrein. Natura2000-gebieden worden hierdoor niet beïnvloed. Er worden geen (significante) effecten verwacht op deze Natura2000-gebieden. Daarom is een Habitattoets achterwege gelaten. Het dichtstbijzijnde NNN van de provincie Zuid-Holland ligt ten oosten van het plangebied op circa 250 meter afstand. Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied ligt op respectievelijk circa 550 meter en 470 meter belangrijke weidevogelgebieden (figuur 16). Deze ontwikkeling heeft geen effect op het NNN en belangrijke weidevogelgebieden.



Figuur 16: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

6.3.1 Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.21 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij Koninklijk Besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 3,1 km ten zuiden van het plangebied. Dit gebied is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar mogelijk wordt de Polder Stein binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied. Dit gebied ligt op circa 3,5 km afstand.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt ook onder de Omgevingswet vanaf 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.

Op voorhand kan de toename van stikstofdepositie niet worden uitgesloten. In verband hiermede zijn stikstofberekeningen van de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd door Stalbouw.NL (rapport van 9 oktober 2025, Bijlage 6). Uit de AERIUS-berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase volgt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Deze bijdragen zijn zo klein dat er geen vergunningplicht is met betrekking tot de omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit TAM-omgevingsplan 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.

6.3.2 Flora- en faunatoets

Bij 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 voor het onderhavige plangebied (rapport van juni 2024, Bijlage 7). Op basis van inventarisatie, literatuuronderzoek en verkennend onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen overgenomen uit het rapport.

Natuurgebieden H.3	**Gevolgen**
Natura2000 §3.2.1	
Habitattypen	Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' op 3,05 km van het plangebied. Voor de aanleg- en gebruiksfase van is een stikstofberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de stikstofuitstoot lager is dan 0,00 mol per jaar per hectare.
Soorten	Nee
NNN-gebieden §3.2.2	Nee
Omgevingsvisie/-verordening §3.2.3	Nee, mits de specifieke zorgplicht wordt nageleefd t.a.v. de Rode lijstsoorten (§5.3).

Soortgroep H.4	**Overtreding verbodsbepalingen**
Algemeen §4.3.3 en 4.3.5	Voor de beschermde soorten, Bruine kikker, Bastaardkikker, Gewone pad, Meerkikker, Kleine watersalamander, Bunzing, Dwergmuis, Egel, Haas, Hermelijn, Konijn, Veldmuis, Wezel en Woelrat geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Omgevingswet door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen vergunning aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora §4.2	Nee
Jaarrond beschermde nesten §4.3.1	Nee
Vissen §4.3.2	Nee
Reptielen §4.3.4	Nee
Zoogdieren §4.3.5	Nee
Vleermuizen §4.3.6	Nee
Overige soorten §4.3.7	Nee

Soortgroep H.4	**Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist**
Vogels §4.3.1	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Omgevingswet wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Omgevingswet 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 §4.3.3	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 Aanvullingswet natuur de algemene zorgplicht (artikel 1.11). Deze bepaalt dat eenieder 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.

In het kader van de Algemene Zorgplicht wordt geadviseerd zoveel mogelijk bomen in het plangebied te behouden. De bomen dienen als potentieel foerageergebied voor vleermuizen en stimuleren de biodiversiteit.

Specifieke Zorgplicht
In het plangebied kunnen Rode lijstsoorten niet worden uitgesloten. Hierbij gaat het om vogels, amfibieën en zoogdieren. Voor deze soorten dienen specifieke maatregelen genomen te worden. Deze maatregelen zijn:

- Het zoveel mogelijk behouden van al aanwezige bomen. Vogels kunnen hier gebruik van blijven maken tijdens en vooral na de werkzaamheden.
- Bij beheer van het gras de tuin in één richting te maaien. Hierdoor blijft een ontsnappingsroute voor zoogdieren en amfibieën aanwezig.

Conclusie
Met inachtneming van het vorenstaande is het mogelijk de werkzaamheden conform de geldende wet- en regelgeving uit te voeren. De in het ecologisch rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen bij uitwerking van de bouwplannen. Met inachtneming hiervan vormt de Aanvullingswet natuur geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is in dit TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 7 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

7.1 Algemeen

Dit TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.
Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22d van het omgevingsplan.

7.2 Verbeelding

De verbeelding voor het TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

7.3 Regels

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-Omgevingsplan zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-Omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen, meet- en rekenbepalingen, toepassingsbereik, aanvraagvereisten en algemeen gebruiksverbod);
2. Functies en activiteiten (bestemmingsregels);
3. Algemene regels (algemene bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels);
4. Overgangsbepalingen.

7.3.1 Inleidende regels

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling aan de Zuidzijde 118 en 118a in Bodegraven (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling aan de Zuidzijde 118 en 118a in Bodegraven. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. De regels in dit hoofdstuk beginnen met een preambule, waarin wordt aangegeven op welke manier het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat al een artikel met begrippen die alleen van toepassing zijn op Hoofdstuk 22. In dit artikel worden deze begripsbepalingen van toepassing verklaard op dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn aanvullende definities opgenomen voor een eenduidige interpretatie van de in de regels

gebruikte begrippen, die niet zijn opgenomen in hoofdstuk 22.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Artikel 4 Toepassingsbereik
In het toepassingsbereik is aangegeven welke besluiten niet van toepassing zijn op dit deel van het omgevingsplan en op welke locatie de regels van dit deel van het omgevingsplan van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien er strijdigheid is met de regels uit het TAM-omgevingsplan.

Artikel 5 Aanvraagvereisten
In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten uit artikel 22.5.2 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op aanvragen omgevingsvergunning op basis van het TAM-omgevingsplan.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod
Dit artikel geeft aan dat gebruik zoals niet omschreven in de regels van dit hoofdstuk, als strijdig wordt aangemerkt.

7.3.2 Functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor dit TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan van Bodegraven-Reeuwijk. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

De artikelen van hoofdstuk 2 bevatten de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Beoordelingsregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Vergunningplicht voor afwijken: het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gestelde regels;
- Specifieke functieregels: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan;
- Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels: omschrijving van de onderdelen van de gebruiksregels waar vanaf mag worden geweken.

Artikel 7 Agrarisch met waarden
Het oostelijk gedeelte van het plangebied heeft Meije de functie ’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 het beweiden van dieren in het kader van de agrarische bedrijfsvoering. 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 functie bevat een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden. Het opgenomen stelsel heeft als doel om de aanwezige en potentiële natuur- en landschapswaarden binnen deze functie te beschermen. Tevens mogen de vergunningplichtige werkzaamheden geen negatieve gevolgen hebben voor de waterkwaliteit en waterkwantiteit.

Artikel 8 Wonen

De gronden met de functie ‘Wonen’ zijn bestemd voor de functie Wonen. Binnen deze functie zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen met bijbehorende bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de maximale inhoud van hoofdgebouwen (650 m³ voor een vrijstaande 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.

Voor bijbehorende bouwwerken (de artikelen 22.27 en 22.36 van de bruidsschat) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 2.29 van de het Besluit bouwwerken leefomgeving), is al een regeling opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze artikelen zijn in feite een voortzetting van de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het verschil is echter dat deze artikelen nu staan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bruidsschat). Om die reden zijn beoordelingsregels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet nodig in dit TAM-omgevingsplan.

7.3.3 Regels ter bescherming van waarden en objecten

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van waarden en objecten. In dit geval liggen ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

Voor het woonperceel van Zuidzijde 118 is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan ’Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk’ (2019) de dubbelbestemming ’Waarde - Cultuurhistorie’ opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningenstelsel.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

De bescherming van de in het plangebied gelegen waterkering is binnen de dubbelbestemming ’Waterstaat - Waterkering’ geregeld. Met de hierin opgenomen regels wordt het bouwen en het uitvoeren van andere werkzaamheden ten behoeve van een onderliggende functie getoetst aan randvoorwaarden die door de waterbeheerders worden gesteld. Dit komt erop neer dat schade aan de waterkering en een belemmering van het onderhoud aan de waterkering dient te worden voorkomen. Eén en ander betekent dat pas gebruik gemaakt kan worden van de bouwmogelijkheden van de onderliggende functie als duidelijk is dat de belangen van de waterkering daarmee niet worden geschaad. In dat verband wordt advies gevraagd bij de beheerder van de waterkering.

7.3.4 Algemene regels

Voor hoofdstuk 3 zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor Het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels voor activiteiten. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Artikel 11 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle functies kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, kelders en ondergronds bouwen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Binnen deze regels is onder meer opgenomen welk gebruik in elk geval strijdig is met de aan de grond

gegeven functieomschrijving.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven.

Artikel 14 Overige regels
In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen erop neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen. Er is sprake van een zogenaamde 'dynamische' verwijzing naar het parkeerbeleid. Het dynamische houdt in dat als het parkeerbeleid wordt gewijzigd gedurende de planperiode van het TAM-omgevingsplan, er ook rekening wordt gehouden met deze wijziging.

7.3.5 Overgangsrecht

Artikel 15 en 16 Overgangsbepalingen
In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. Echter, in onderhavig TAM-omgevingsplan wordt een bestaande functie wegbestemd (de bestaande functie 'Bedrijf'), waarvoor de functie Wonen in de plaats komt. Daarom zijn er in deze artikelen overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen voor gebruik (artikel 15) en bouwwerken (artikel 16), zodat de bestaande functie mag worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

Hoofdstuk 8 Participatie

8.1 Verplichte participatie

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft bij besluit van 27 oktober 2021 een lijst van activiteiten vastgesteld, bestaande uit twee onderdelen:

a. activiteiten waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zoals opgenomen in bijlage 2, conform artikel 16.15a lid b onder 1 Omgevingswet;
b. activiteiten, waarvoor de gemeenteraad heeft bepaald dat daarvoor verplicht participatie moet worden georganiseerd door aanvrager/initiatiefnemer op grond van artikel 16.55 lid 7 Omgevingswet.

Voor deze planontwikkeling is participatie verplicht. In paragraaf 8.2 wordt hierop ingegaan

8.2 Participatie omgeving

De gemeente moedigt derden aan de verplichte participatie vorm te geven volgens de Leidraad participatie. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 27 oktober 2021 daarom al een besluit genomen wanneer participatie verplicht is, voordat een TAM-omgevingsplan in procedure wordt gebracht.

Initiatiefnemer heeft met de bewoners/ eigenaren in de nabijheid van Zuidzijde 118/118a in Bodegraven in mei/juni 2024 individuele gesprekken gevoerd, waarin aan de hand van het landschapsinrichtingsplan van Peter Verkade landschapsarchitect (zoals opgenomen in Bijlage 1 van de motivering) en een impressietekening van de te bouwen woning een mondelinge toelichting is gegeven.

Alle omwonenden aan de Zuidzijde 116, 116a, 117, 119, 120, 121,122a en 122b, 123 en 124 waren enthousiast over de te bouwen woning en het feit dat er weer iemand gaat wonen in de leegstaande woning.

8.3 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland, de Veiligheidsregio Hollands-Midden en overige adviesinstanties.

8.4 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit heeft op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht vanaf 25 december 2026 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het ontwerp TAM-omgevingsplan elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand hiervan is mededeling gedaan in het Gemeenteblad. In deze periode zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ontvangen.

8.5 Beroep

Tegen het besluit tot het vaststellen van het TAM-omgevingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen ook een voorlopige voorziening vragen tegen het TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 9 Financiële haalbaarheid

9.1 Kostenverhaal

In het plangebied vindt een functiewijziging plaats van twee woningen, waarvan er één wordt verbouwd. Er is sprake van een planontwikkeling als bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet. Tussen initiatiefnemer en gemeente wordt een grondexploitatieovereenkomst gesloten overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.13 (kostenverhaal bij overeenkomst), waarin de ambtelijke kosten voor de gemeente worden doorberekend. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

9.2 Nadeelcompensatie

Tussen initiatiefnemer en gemeente wordt in de grondexploitatieovereenkomst een bepaling opgenomen over nadeelcompensatie overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.1, lid 2 (nadeelcompensatie) van de Omgevingswet om verhaal van planschade de planschaderisico's voor de gemeente af te dekken. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet. Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), zie verder subparagraaf 4.1.3.

In voorgaande hoofdstukken is gemotiveerd dat er met de nieuwe regeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL):

In Hoofdstuk 4 Beleidskader is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

In Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu is aangetoond dat er geen milieu- en omgevingsaspecten aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling in de weg staan.

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Zuidzijde 118 en 118a in Bodegraven en is als nieuw hoofdstuk 22d opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22d van het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22d' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22d' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

2.1 TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Zuidzijde 118 en 118a, Bodegraven met identificatienummer NL.IMRO.1901.Zuidzijde118en118a-BP80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

2.2 omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

2.3 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.

2.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.5 agrarisch natuur- en landschapsbeheer

Agrarisch beheer met inachtneming van het behouden van natuur- en landschapswaarden, zoals weidevogelbeheer, randenbeheer, slootkantenbeheer en dergelijke.

2.6 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2.7 bebouwingsgrens

De grens van een functievlak.

2.8 bebouwingspercentage

De verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het functievlak; dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het functievlak waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd.

2.9 bestaande situatie

a. bij gebruik: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit en gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van dit plan mag worden gerealiseerd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;
b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit, en bouwwerken die op het moment van de inwerkingtreding van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning.

2.10 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

2.11 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

2.12 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

2.13 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

2.14 bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

2.15 cultuurhistorischewaarde
Dee aan een bouwwerk of perceel toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik in de loop van de geschiedenis van het bouwwerk.

2.16 cultuurhistorischwaardevol object
Een object dat wegens zijn cultuurhistorische waarde is opgenomen in de 'Beleidsnota Cultuurhistorie', van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

2.17 deskundige
Een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline.

2.18 detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2.19 dienstverlening
Bedrijfsmatig verlenen van commerciële- en niet-commerciële diensten, waarbij het publiek rechtstreeks, al dan niet via een balie, te woord wordt gestaan en geholpen.

2.20 functiegrens
De grens van een functievlak.

2.21 functievlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

2.22 gebouw
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

2.23 huishouden
Eén of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

2.24 kantoor
Een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie.

2.25 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 activiteiten leefomgeving waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

2.26 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.

2.27 monument
Een object dat wegens zijn cultuurhistorische waarde is opgenomen op de gemeentelijke monumentlijst van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk of is aangeduid als Rijksmonument.

2.28 natuurwaarde
De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

2.29 omgevingsplanactiviteit bouwwerken
Een omgevingsplanactiviteit bestaande uit:
a. een bouwactiviteit;
b. het in stand houden van een bouwwerk en
c. het gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

2.30 nutsvoorziening
Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

2.31 peil
1. voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein.

2.32 plangrens
De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

2.33 Programma van Eisen
Het document dat is opgesteld op basis van de Kwaliteitsnorm waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een Programma van Eisen behoeft altijd goedkeuring door het bevoegd gezag.

2.34 prostitutie
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

2.35 Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed
Een dienst van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap die wet- en regelgeving en het erfgoedbeleid uitvoert.

2.36 seksinrichting
Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

2.37 verbeelding
De verbeelding van het TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Zuidzijde 118 en 118a, Bodegraven'.

2.38 voorgevel
Het voorste deel van de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, ligging aan de weg, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

2.39 vrijstaande woning
Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning of functie.

2.40 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid door één afzonderlijk huishouden.

2.41 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken van het bepaalde in 3.1 tot en met 3.8 van dit artikel.

3.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van een bouwwerk, waar de afstand het kortst is.

3.2 de 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.

3.3 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.4 de 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. Ter verduidelijking: Indien de goot/de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel lager zijn gemonteerd dan het snijvlak van de gevel en het dakvlak, geldt de hoogte tot aan het snijvlak.

3.5 de 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 en dakkapellen.

3.6 de lengte, breedte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

3.7 de 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.

3.8 Overschrijding van de bouw-, c.q. functiegrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, technische installaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

Artikel 4 Toepassingsbereik

a. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid, is niet van toepassing.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3, zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Zuidzijde 118 en 118a, Bodegraven', waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand, TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Zuidzijde 118 en 118a, Bodegraven, zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet te verrichten voor zover het gaat om:

a. het bouwen van een bouwwerk en
b. het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 7 Agrarisch met waarden

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch met waarden'.

7.2 Functieomschrijving

De voor Agrarisch met waarden aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. het beweiden door dieren;
b. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
c. het behoud, herstel en de instandhouding van de aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de waterhuishouding;
d. bij de functie behorende voorzieningen zoals, groen, dammen en bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

7.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

7.3.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

7.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is niet meer dan 1 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet meer dan 1 m.

7.4 Omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de functie 'Agrarisch met waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit werken en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, het aanleggen en verharden van wegen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, met uitzondering van het aanbrengen van verhardingen van in- en/of uitritten tot een oppervlakte van maximaal 10 m²;
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.

7.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
b. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de functie 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.

7.4.3 Beoordelingsregels

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun functie;
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 8 Wonen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen'.

8.2 Functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden hebben de volgende functies:
a. wonen;
b. kleinschalige beroepen en bedrijven-aan-huis met inachtneming van het bepaalde in 8.4.1;
met de bijbehorende:
c. tuinen, erven en terreinen;
d. groenvoorzieningen;
e. water;
f. parkeervoorzieningen en toegangspaden.

8.3 Beoordelingsregels (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken)

8.3.1 Hoofdgebouwen

De omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen voor functies zoals genoemd in 8.2 wordt alleen verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de functieaanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan;
c. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen 10 m;
d. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
e. de nokrichting van hoofdgebouwen dient evenwijdig aan de verkavelingsrichting van het landschap te worden gesitueerd;
f. de inhoud van een vrijstaande woning mag ten hoogste 650 m³ bedragen.

8.3.2 Bepalen van gezamenlijk geluid

Voor woningen dient een gezamenlijk geluid van maximaal 59 L_{den} te worden aangehouden. Deze waarden gelden als uitgangspunt voor de geluidwering van gevels in de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

8.4 Specifieke functieregels

8.4.1 Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

Woningen mogen mede worden gebruikt voor kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis als ondergeschikte functie voor zover:
a. 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 aan- en uitbouwen met een maximum van 80 m²;
b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien;
c. 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;
d. de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
e. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is.

Hoofdstuk 3 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

9.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in Hoofdstuk 2.

9.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1901.Zuidzijde118en118a-BP80 is aangewezen als 'Waarde - Cultuurhistorie'.

9.3 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende functie(s) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de Beleidsnota Cultuurhistorie.

9.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

In afwijking van Hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Cultuurhistorie' de volgende regels:

a. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functie(s) mag - met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien:
   1. de vergroting of verandering geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of bouwwerk;
   2. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Bodegaven-Reeuwijk is ingewonnen, waarbij de "Beleidsnota Cultuurhistorie" in acht wordt genomen.

9.5 Omgevingsplanactiviteit voor slopen

9.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de functie 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit slopen gebouwen of bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

9.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 9.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 9.4 in acht is genomen;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de functie betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

9.5.3 Beoordelingsregels

De werken en werkzaamheden, zoal bedoeld in 9.5.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de vergroting of verandering geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of bouwwerk;
b. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Bodegaven-Reeuwijk is ingewonnen, waarbij de “Beleidsnota Cultuurhistorie” in acht wordt genomen.

9.6 Omgevingsvergunning voor extra zelfstandige wooneenheid in cultuurhistorisch waardevol object

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.4 en 9.5, teneinde de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid in een object met een cultuurhistorische waarde toet te staan mits de onderliggende functie niet gewijzigd hoeft te worden en met inachtneming van het volgende:

a. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Bodegaven-Reeuwijk is ingewonnen, waarbij de “Beleidsnota Cultuurhistorie” in acht wordt genomen;
b. de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien de zelfstandige wooneenheid bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van de bebouwing;
c. na toevoeging van een zelfstandige wooneenheid, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, bedraagt het aantal wooneenheden maximaal 2;
d. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw- zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - dient behouden te blijven;
e. in het geval van woningsplitsing van het hoofdgebouw dient het dak afgedekt te blijven met één aaneengesloten dak;
f. de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid mag niet leiden tot beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
g. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid;
h. ter plaatse van de nieuwe woning(en) dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in Hoofdstuk 2.

10.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1901.Zuidzijde118en118a-BP80 is aangewezen als 'Waterstaat - Waterkering'.

10.3 Functieomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), primair bestemd voor de waterkering met bij deze de waterkering behorende voorzieningen.

10.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

In afwijking van Hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'Waterstaat - Waterkering' de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.3 genoemde functie 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 functie(s) mag – met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien aan de eisen voldaan wordt, die de waterkeringenbeheerder in een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit stelt.

10.5 Specifieke beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 10.4 onder b, indien:

a. de bij de betrokken functie(s) behorende bouwregels in acht worden genomen;
b. het belang van de waterkering door de activiteit bouwen niet onevenredig wordt geschaad;
c. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de betreffende beheerder van de waterkering is ingewonnen.

10.6 Omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden

10.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in gronden met de functie 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit werken en werkzaamheden de volgende werken, geen gebouw zijnde, of andere werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van andere voor deze gronden geldende functies:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de functieomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

10.6.2 Beoordelingsregels

Het verbod van lid 10.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 10.5 in acht is genomen;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de functie betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

10.6.3 Uitzondering vergunningplicht

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.6.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de betreffende beheerder van de waterkering is ingewonnen.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Bestaande bouwwerken

a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

11.2 Overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, airco-units en warmtepompen, schoorstenen, zonnecollectoren, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 2 m bedraagt.

11.3 Omgevingsplanactiviteit ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:
a. binnen het plangebied mag onder hoofdgebouwen ondergronds worden gebouwd;
b. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m onder peil;
c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a ten behoeve van het ondergronds bouwen buiten de grenzen van het hoofdgebouw, mits er bovengronds geen sprake is van een visueel effect.

11.4 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 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Gebruik strijdig met functie

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

a. de aanleg of het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats voor onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met op het functiegerichte gebruik van de gronden;
b. het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en de exploitatie van een seksinrichting;
c. het gebruik van gronden en gebouwen voor de exploitatie van een coffeeshop.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

a. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, kabelverdeelkasten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,0 m mag bedragen;
b. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 5,0 m;
c. de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
    1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
    2. de functiegrens niet wordt overschreden;
d. de in de verbeelding dan wel in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, voor centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonnepanelen en zonneboilers, mits de overschrijding niet meer dan 3,0 m bedraagt;
e. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 2,0 m;
f. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de functie gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.2 Afwijken overige regels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels ten behoeve van bouwwerken voor de stalling van fietsen, motorfietsen, scooters, scootmobielen en soortgelijke vervoersmiddelen; ook kan een persoonsgebonden vergunning worden verleend.

13.3 Vergunningvoorschriften

Het bevoegd gezag kan voorschriften bij de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 13.2 stellen, waaronder:

a. de omgevingsvergunning kan voor een termijn tot ten hoogste 5 jaren worden verleend;
b. de omgevingsvergunning kan persoonsgebonden worden verleend.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Voldoende parkeergelegenheid

Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken kan het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning verlenen voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken en/of het gebruiken van gronden en/of de omgevingsplanactiviteit afwijken omgevingsplan 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 van de gemeente en diens rechtsopvolger 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 van de gemeente en diens rechtsopvolger met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

14.2 Maatwerkvoorschriften

Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van het bepaalde in 14.1, 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 5 Overgangsrecht

Artikel 15 Gebruik

15.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met dit hoofdstuk strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat hoofdstuk strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

15.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het hoofdstuk voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.4 Uitzondering

Lid 15.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit hoofdstuk mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;
c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het hoofdstuk, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

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