

TAM-Omgevingsplan Reeuwijk - Oudeweg 25

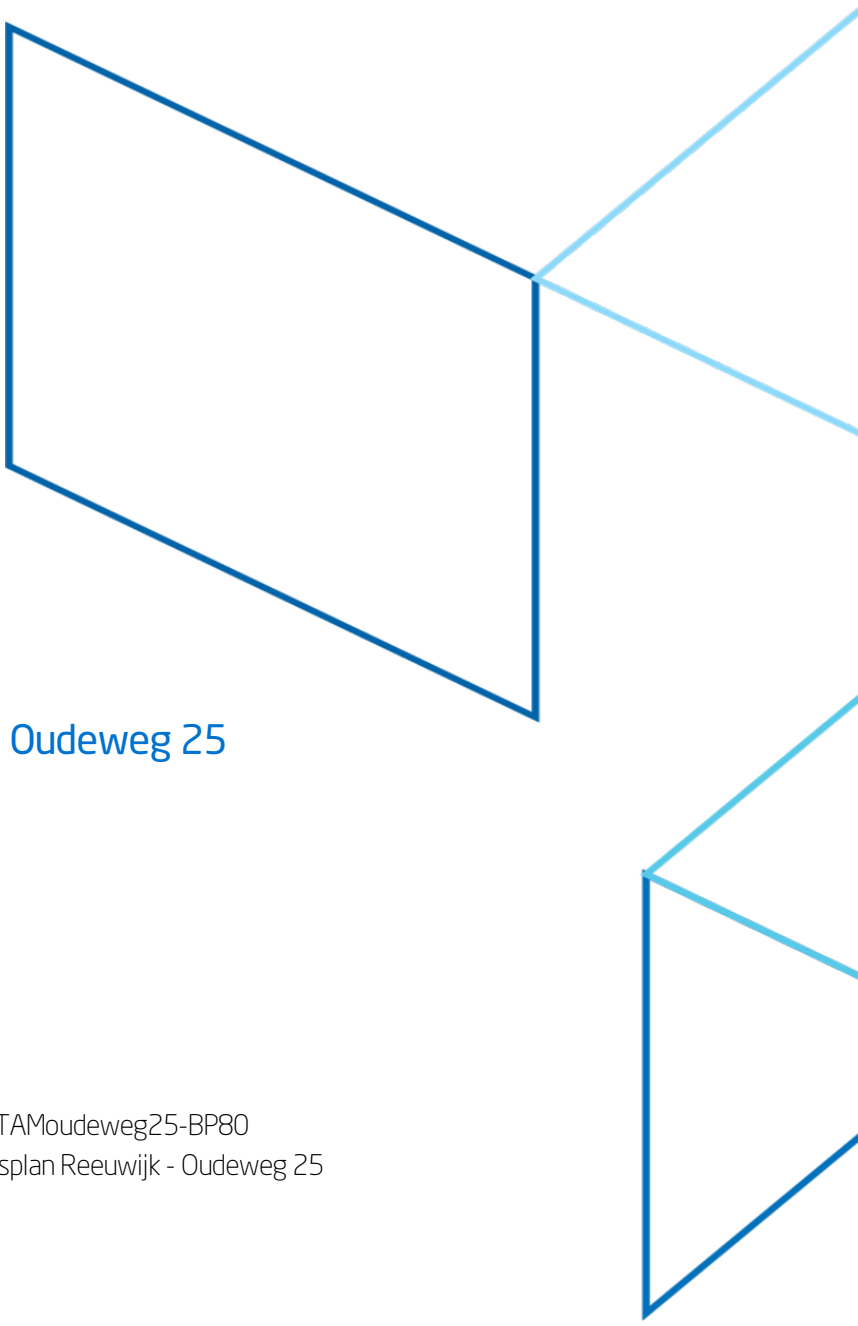
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



kubiek

A Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T 0318 – 505 637
E info@kubiek.nu

WWW.KUBIEK.NU



TAM-Omgevingsplan Reeuwijk - Oudeweg 25

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

PLANGEGEVENS

IDN

Projectnummer

Titel

Projectleider

Auteur

DETAILS

NL.IMRO.1901.TAMoudeweg25-BP80

TAM-omgevingsplan Reeuwijk - Oudeweg 25

STATUS

Concept

Voorontwerp

Ontwerp

Vastgesteld

DATUM

24-6-2026

Inhoudsopgave

MOTIVERING	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3 Vigerend omgevingsplan	7
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	11
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 4 Beleidskader	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	16
4.2.2 Provinciale omgevingsverordening	17
4.3 Regionaal beleid	18
4.3.1 Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur	18
4.4 Gemeentelijk beleid	19
4.4.1 Toekomstvisie gemeente Bodegraven Reeuwijk	19
4.4.2 Woonvisie	19
Hoofdstuk 5 Effecten op en van de fysieke leefomgeving	20
5.1 Omgevingsveiligheid	20
5.1.1 Wettelijk kader	20
5.1.2 Beoordeling	21
5.1.3 Conclusie	22
5.2 Water	22
5.2.1 Wettelijk kader	22
5.2.2 Beoordeling	22
5.2.3 Conclusie	22
5.3 Gezondheid en milieu	22
5.3.1 Wettelijk kader	22
5.3.2 Beoordeling	22
5.3.3 Conclusie	23
5.4 Luchtkwaliteit	23

5.4.1	Wettelijk kader	23
5.4.2	Beoordeling	23
5.4.3	Conclusie	24
5.5	Geluid	24
5.5.1	Wettelijk kader	24
5.5.2	Beoordeling	24
5.5.3	Conclusie	24
5.6	Trilling	24
5.6.1	Wettelijk kader	24
5.6.2	Beoordeling en conclusie	25
5.7	Slagschaduw bij windturbines	25
5.7.1	Wettelijk kader	25
5.7.2	Beoordeling en conclusie	25
5.8	Bodem	25
5.8.1	Wettelijk kader	25
5.8.2	Beoordeling	25
5.8.3	Conclusie	26
5.9	Geur	26
5.9.1	Wettelijk kader	26
5.9.2	Beoordeling	27
5.9.3	Conclusie	27
5.10	Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	27
5.11	Ladder voor duurzame verstedelijking	28
5.11.1	Wettelijk kader	28
5.11.2	Beoordeling	28
5.11.3	Conclusie	28
5.12	Cultuurhistorie en archeologie	28
5.12.1	Wettelijk kader	28
5.12.2	Beoordeling archeologie	29
5.12.3	Beoordeling cultuurhistorie	29
5.12.4	Conclusie	29
5.13	Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte	29
5.13.1	Wettelijk kader	29
5.13.2	Beoordeling en conclusie	30
5.14	Flora en fauna	30
5.14.1	Wettelijk kader	30
5.14.2	Beoordeling	31
5.14.3	Conclusie	31
5.15	Milieubelastende activiteiten	31
5.15.1	Wettelijk kader	31
5.15.2	Beoordeling	32
5.15.3	Conclusie	32
5.16	Duurzaamheid	32
5.16.1	Inleiding	32
5.16.2	Beoordeling	33
5.16.3	Klimaatadaptatie/ risico's van klimaatverandering	33

5.16.4	Conclusie	34
5.17	Parkeren en verkeer	35
5.17.1	Parkeren	35
5.17.2	Verkeer	35
5.17.3	Conclusie	36
5.18	Kabels en leidingen	36
5.19	Milieueffectrapportage	36
5.19.1	Wettelijk kader	36
5.19.2	Beoordeling	36
5.19.3	Conclusie	36
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	37
6.1	Wijziging Omgevingsplan	37
6.2	Artikelsgewijze toelichting	38
Hoofdstuk 7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.1	Economische uitvoerbaarheid	41
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.2.1	Bestuurlijk vooroverleg	41
7.2.2	Participatie	41
7.2.3	Procedure	41

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Landschappelijke inpassing
Bijlage 2	watertoets
Bijlage 3	verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4	Waterbodemonderzoek
Bijlage 5	archeologisch onderzoek
Bijlage 6	Quicksan flora en fauna
Bijlage 7	Vervolgonderzoek flora en fauna
Bijlage 8	Stikstofdepositieberekening
Bijlage 9	Participatieverslag
Bijlage 10	Nota beantwoording zienswijzen

MOTIVERING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oudeweg 25 in Reeuwijk staan een woonhuis, twee recreatiewoningen en wat bijgebouwen. De bebouwing verkeert in slechte staat en de percelen zijn onlogisch ingedeeld. Het omgevingsplan biedt op deze locatie ruimte voor 2 wooneenheden. De initiatiefnemer heeft de wens om alle bestaande bebouwing te slopen, de percelen opnieuw in te delen en twee vrijstaande woningen te bouwen. Er is dus sprake van het saneren van gebouwen en percelen. Daarbij worden twee bestaande wooneenheden over de percelen herverdeeld. Het herindelen van de percelen gebeurt in overleg met de burens.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Oudeweg 25 te Reeuwijk. Het plangebied wordt hoofdzakelijk omgeven door de Reeuwijkse Plassen en verder enkele (recreatie)woningen. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Reeuwijk, sectie E, percelen 1213, een deel van 1166, 1167, 982 en 1116. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van ongeveer 3.000 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: PDOK Viewer)

- e. bestaande bebouwing zoals bedoeld in lid 1.20);

Op deze gronden mag worden gebouwd:

- a. uitsluitend erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m;
- b. bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 8.1 onder e mogen worden behouden maar niet mogen worden herbouwd;

Strijdigheid

Voorliggend plan is in strijd met het bestemmingsplan Plassengebied. De twee nieuwe woningen vallen beide buiten het bouwvlak. De linker woning komt buiten het bouwvlak en voor de rechter woning is er geen bouwvlak aanwezig. Daarnaast komt het in bestemming 'Natuur- Extensieve recreatie' en deze gronden zijn bestemd voor water, sloten, plassen, oevers en groen. Een woning is daarmee niet passend binnen deze bestemming. Ook is het in strijd met artikel 16.2 lid f, want het komt in de functieaanduiding landschapswaarden er is hier geen bebouwing toegestaan.

Aangezien er al twee woningen toegestaan zijn, neemt het aantal woningen per saldo niet toe en is er geen sprake van strijdigheid op dit vlak. De woningen worden zo gepositioneerd dat verrommeling van het plangebied tegengegaan wordt. Hierdoor is het niet mogelijk beide woningen binnen de bestaande bouwvlakken te bouwen.

Wijzigingsbevoegdheid

Er geldt een wijzigingsbevoegdheid voor het plangebied voor het verplaatsen van bouwvlakken. Het plan kan hier grotendeels aan voldoen, maar wijkt op enkele punten af. Aangezien aan de wijzigingsbevoegdheid een uitgebreid afwegingskader hangt, is het relevant om in te gaan op welke punten het plan niet kan voldoen aan het kader van de wijzigingsbevoegdheid. Onderstaand is per lid nagegaan wat de afwijkingen zijn:

1. *de verplaatsing van het bouwvlak van de woning, de zomerwoning of het recreatieverblijf is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en/of 'landschapswaarden';*
Voldoet niet, het bouwvlak met klein hoekje in bestaande landschapswaarde. Echter door de herstructurering van de kavels worden ook de landschapswaarden opnieuw ingedeeld en vergroot. Het nieuwe bouwvlak komt niet in deze zones meer te liggen.
2. *het bouwvlak van de woning, de zomerwoning of het recreatieverblijf mag uitsluitend verplaatst worden naar gronden met de bestemming Wonen - 1 direct grenzend aan het bouwvlak;*
Voldoet
3. *woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven mogen alleen worden verplaatst binnen hetzelfde perceel, hieronder worden gronden verstaan die qua eigendom en bestemming, maar ook ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien, tot één perceel behoren;*
Voldoet niet door zeer onlogische indeling percelen, de kavels worden logischer verdeeld wat leidt tot een betere ruimtelijke opzet.
4. *het verplaatsen van het bouwvlak van de woning, de zomerwoning of het recreatieverblijf dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn en mag niet leiden tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, met dien verstande dat:*
 - a. *de verplaatsing van een bouwvlak dat onder een andere hoek dan haaks op de weg staat, alleen kan plaatsvinden onder de voorwaarde dat het nieuwe bouwvlak onder dezelfde hoek wordt geprojecteerd; hiervan kan worden afgeweken indien de hoek van het bouwvlak niet gerelateerd is aan het verkavelingspatroon;*
Niet van toepassing
 - b. *het bouwvlak mag richting de openbare weg verplaatst worden tot aan de (doortrekking van de) voorzijde van het naastgelegen bouwvlak; wanneer er aan weerszijden van het te verplaatsen bouwvlak een ander bouwvlak is gelegen, mag het te verplaatsen bouwvlak zover richting de openbare weg worden verplaatst als de (doortrekking van de) voorzijde van het naastgelegen bouwvlak dat het verst van de openbare weg is gelegen; wanneer*

de voorzijde van het naastgelegen bouwvlak in een andere hoek dan haaks op de openbare weg staat, mag het te verplaatsen bouwvlak zover richting de openbare weg worden verplaatst tot de gemiddelde afstand van het naastgelegen bouwvlak tot deze weg; in ieder geval dient een minimale bebouwingsvrije zone van 5 m aan de voorzijde van de woning te worden aangehouden;

Voldoet.

- c. *het bouwvlak mag zijdelings worden verplaatst tot een afstand van 2 m van de erfgrans en tot watergangen smaller dan 5 m; de afstand tot watergangen met een breedte van minimaal 5 m dient 5 m te bedragen;*

Voldoet.

- d. *bij het naar achteren verplaatsen van de woning, de zomerwoning, het recreatieverblijf wordt niet alleen gekeken naar de minimale afstand tot de plas, maar geldt ook dat de woning, de zomerwoning, het recreatieverblijf het contact met de straat niet mag verliezen; de woning, de zomerwoning, het recreatieverblijf naar achteren verplaatsen is mogelijk mits er over de gehele lengte van het perceel aan de achterzijde minimaal 70% van het perceel overblijft; de voorgevel dient niet verder te worden verplaatst dan de voorgevelrooilijn van de bebouwing op de aangrenzende percelen; dit is niet van toepassing indien de zomerwoning of het recreatieverblijf reeds in de tweede lijn achter de woning is gebouwd;*

Niet van toepassing

- e. *de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en naastgelegen bouwvlakken mag niet minder bedragen dan de afstand zoals per lint is beschreven in de notitie 'Verplaatsing bouwsteden in het plassen gebied' d.d. 19 december 2012, zoals opgenomen in Bijlage 2;* Voldoet. Afstand tussen de bestaande bouwvlakken is 60 meter. Er wordt een minimale afstand aangehouden van 20 meter aan beide zijden van het bouwvlak i.v.m. de ijle bebouwing in dit lint.

- f. *de afstand van het nieuwe bouwvlak tot het water van de achterliggende plas mag niet minder bedragen dan de afstand zoals per lint is beschreven in de notitie 'Verplaatsing bouwsteden in het plassen gebied' d.d. 19 december 2012, zoals opgenomen in Bijlage 2;* Voldoet aan de minimale afstand van 8 m¹; de bebouwing doet geen onevenredig afbreuk aan het beeld vanaf de plas.

5. *met het verplaatsen van zomerwoningen/recreatieverblijven mogen er geen extra ontsluitingen worden toegevoegd;*

n.v.t., geen sprake van zomerwoningen/ recreatiewoning

6. *uitsluitend zomerwoningen of recreatieverblijven mogen achter op het erf worden verplaatst; hoofdwoningen dienen te allen tijde georiënteerd te zijn op de straat;* voldoet

7. *de natuur, landschaps- en cultuurhistorischewaarden, zoals bedoeld in lid 16.1 onder f, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5, Bijlage 6 en Bijlage 7) en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;*

Voldoet, Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het behouden en versterken van de kwaliteiten.

8. *er dient voldaan te worden aan het gestelde in de Wet geluidhinder ingevolge de geluidsbelasting aan de gevel van de nieuwe woning ten gevolge van weg- en railverkeer;* Voldoet, zie paragraaf 5.5

9. *de maatvoeringen zoals opgenomen in lid 16.2 blijven onverminderd van kracht.*

Voldoet

1.4 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de gewenste situatie toegelicht. Daarbij wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling en op de ruimtelijke en functionele inpassing daarvan in de bestaande structuur. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het van belang zijnde beleidskader, waarna in hoofdstuk 5 een toetsing aan de milieuaspecten volgt. Wanneer deze van toepassing zijn, worden daarbij de uitgangspunten voor het TAM omgevingsplan genoemd. In hoofdstuk 6 volgt een toelichting op de werking van het TAM omgevingsplan en de daarin opgenomen juridische regeling. Tenslotte gaat hoofdstuk 7 in op de uitvoerbaarheid van het TAM omgevingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied kent in de huidige situatie veel verschillende gebouwen. Het grootste gebouw is de woning aan de westzijde van het perceel. Verder staan er twee recreatiewoningen en diverse schuurtjes. Het plangebied wordt geheel omgeven door water. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan plas Sloene, een van de Reeuwijkse Plassen. Aan de west- en zuidzijde grenst het plangebied aan een sloot die rondom het gebied loopt. Ook loopt er een sloot door het gebied heen, al is deze deels verdwenen. Deze sloot heeft een oppervlakte van ongeveer 122,32 m². Aan de oostzijde staan twee woningen. Ook staat er een woning tussen het oostelijke en het westelijke deel van het plangebied in. Verder is het plangebied erg begroeid. Planologisch zijn er ter plaatse van de bestaande woning twee wooneenheden toegestaan.

Hieronder volgen enkele foto's van de bestaande situatie.



1. Entreeweg naar woning nummer 23/1 met daarnaast op de foto bestaande woningen nummer 25/25a en naastgelegen nummer 27



2. Zicht vanaf de Oudeweg met naastgelegen woning nummer 29. Oever is met beschoeiing niet natuurvriendelijk wat kansen biedt in de nieuwe situatie



3. Zicht vanaf Oudeweg op tussenliggende woning nummer 27



4. Wijsds uitzicht over bestaande vlinder met bestaande (knot)wilgen



5. Bestaande brug naar entree achterliggende woning

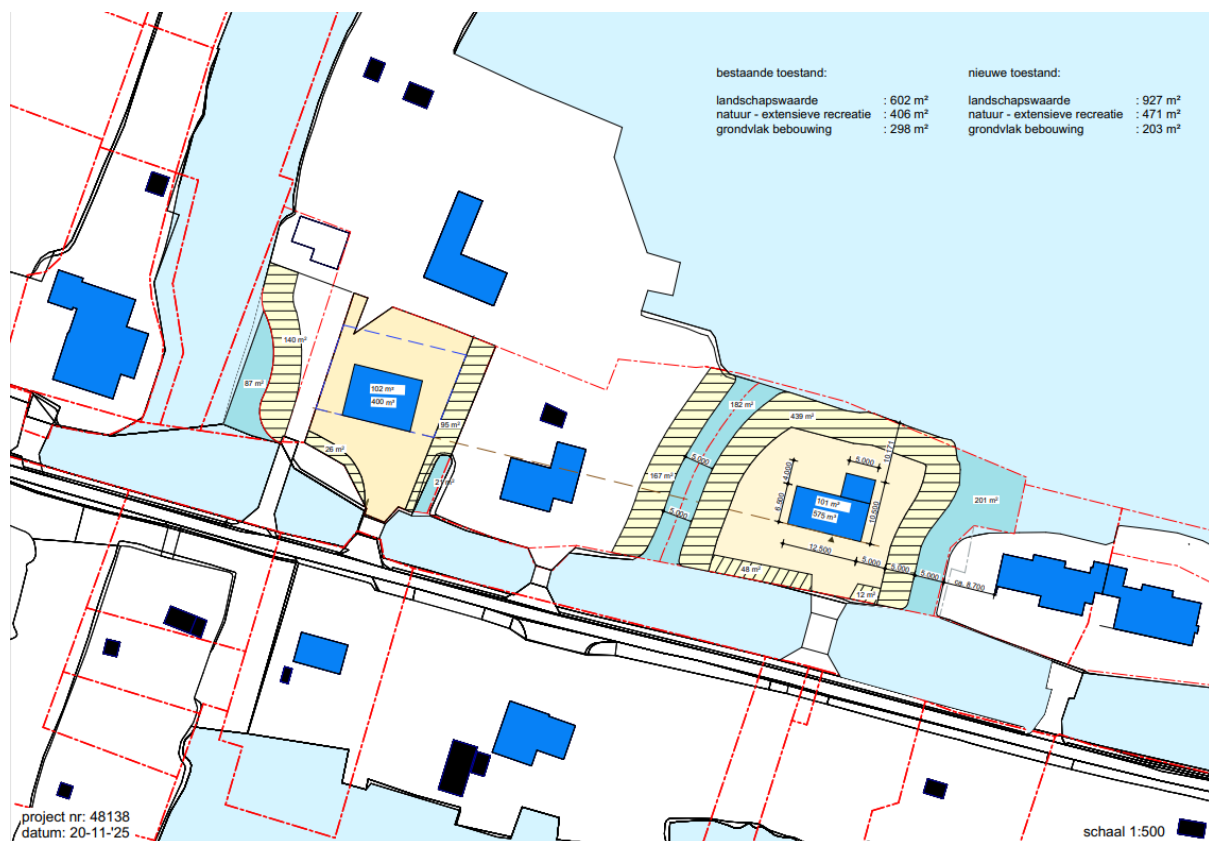


Overzicht met fotolocaties

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

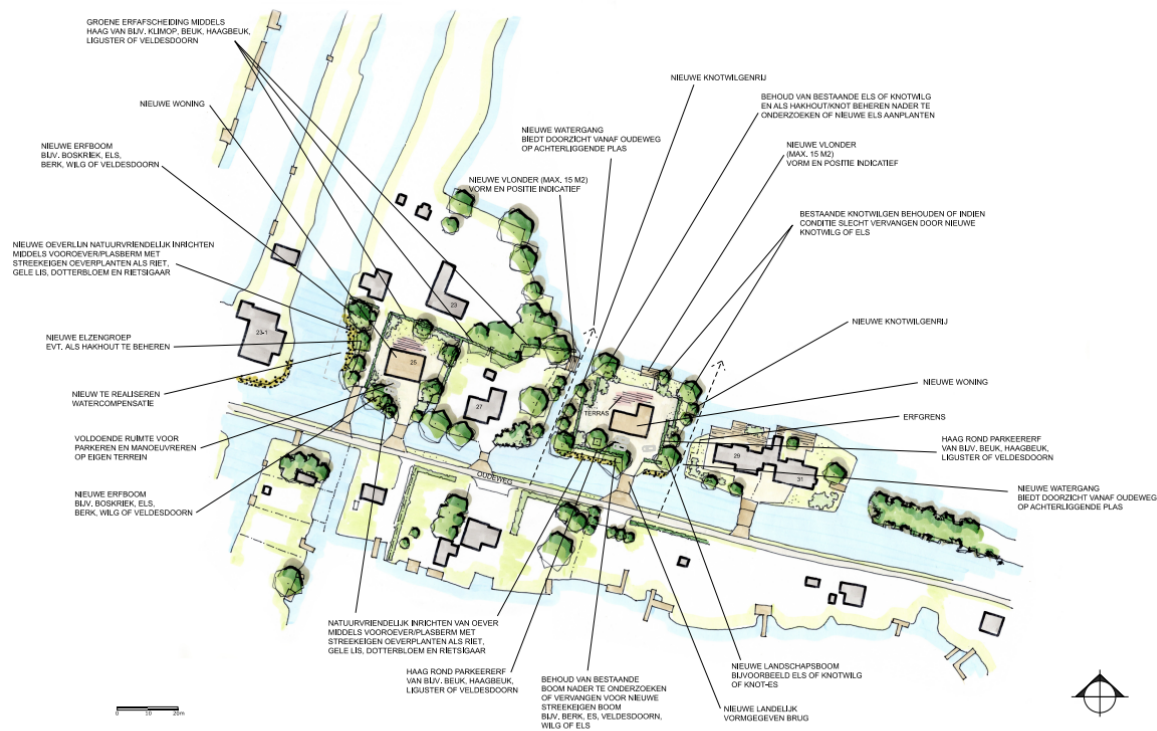
In de nieuwe situatie wordt alle bestaande bebouwing gesloopt. In totaal zal dit ongeveer 298 m² aan gebouwen zijn. Verder wordt de sloot die door het plangebied loopt geheel gedempt. De percelen worden heringedeeld, waardoor er drie naast elkaar gelegen percelen ontstaan met elk een woning. De middelste, reeds bestaande woning blijft behouden. Aan de oost- en westzijde van deze woning worden twee nieuwe woningen gerealiseerd, dit is een herverdeling van de twee toegestane woningen. De woningen krijgen een totale oppervlakte van 203 m². Het bebouwd oppervlak neemt per saldo af met 95 m². De woningen krijgen respectievelijk een volume van 400 en 575 m³.

Omdat er een sloot gedempt wordt, wordt er binnen het plangebied extra waterberging gerealiseerd. Het grootste gedeelte hiervan bestaat uit een nieuw te graven sloot op de grens van de percelen van de middelste en oostelijke woning. Ook wordt er op perceel 982 waterberging gerealiseerd en aan de oostzijde van het huidige perceel 1213. In totaal wordt er 471 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd. Door de extra waterberging en de herindeling krijgt de bestaande woning op perceel 1166 toegang tot plas Sloene. Naast de vele waterberging, wordt er ook ruimte gereserveerd voor landschapswaarde. Dit betreft het gearceerde deel op onderstaande kaart. De totale oppervlakte bedraagt 927 m².



Overzichtskaat van de nieuwe situatie met bebouwingsoppervlakte. Bron: Ben Kraan Architecten.

Met het plan is het doel om de verrommeling tegen te gaan en nieuwe kwaliteiten toe te voegen en de bestaande kwaliteiten te versterken. Om dit te bereiken is een landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1). Hierin is aandacht voor de landschappelijke waarden, maar ook voor de natuurlijke waarden waarbij aandacht is voor een natuurinclusieve inpassing. Onderstaande inpassing komt uit het rapport waarin aandacht is voor het behoud van het bestaande groen en het toevoegen van groen waar mogelijk.



INRICHTINGSSCHETS - OUDEWEG 25 - REEUWIJK

© LAGENDIJK TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN - 27 NOVEMBER 2025 - IN OPDRACHT VAN: DHR. VAN DER VLIST
www.lagendijkTLarchitecten.nl - Schoonhoven - tel 0182 - 357077

Inrichtingsplan nieuwe situatie (bron: Lagendijk Tuin- en landschapsarchitecten)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een van de vier algemene maatregelen van bestuur (amvb's) en bevat specifieke regels waar lagere overheden zich aan moeten houden. In hoofdstuk 5 zijn regels opgenomen voor het opstellen van een omgevingsplan en het beoordelen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze instructieregels hebben betrekking op de volgende onderwerpen (afdeling 5.1):

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking);
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten; en
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In bijzondere gevallen is het mogelijk dat minister ontheffing verleend van de instructieregels.

In hoofdstuk 5 van deze onderbouwing wordt ingegaan op de onderwerpen die van belang zijn voor deze ontwikkeling, en wordt onder meer getoetst aan de instructieregels uit het Bkl.

Conclusie

Met deze wijziging wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in rijksbeleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze toelichting geeft de onderbouwing hiervan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsvisie van Zuid-Holland is op 1 mei 2024 in werking getreden. Hierin heeft de provincie de ambities op ruimtelijk vlak uiteengezet. Onder andere de ambities wat betreft woningbouw en natuur zijn relevant. De ambities zijn als volgt:

- 1. Samen werken aan Zuid-Holland:** Deze ambitie benadrukt het belang van samenwerking met inwoners, organisaties en bedrijven vanaf het begin van het besluitvormingsproces. Het doel is om gezamenlijk te werken aan een leefomgeving die aansluit bij de behoeften en wensen van alle betrokkenen.
- 2. Bereikbaar Zuid-Holland:** Efficiënt, veilig en duurzaam vervoer over weg, water en spoor is essentieel voor de leefbaarheid en economische ontwikkeling. De provincie investeert in de aanleg en het onderhoud van infrastructuur en stimuleert het gebruik van diverse vervoerswijzen, waaronder lopen, fietsen, openbaar vervoer en schone logistiek.
- 3. Schone energie voor iedereen:** Zuid-Holland streeft naar een duurzame en circulaire energievoorziening. Dit omvat het bevorderen van energiebesparing, het investeren in duurzame elektriciteit, het collectief gebruik van warmtebronnen en het onderzoeken van nieuwe technologieën zoals geothermie. De provincie zet in op een eerlijke en betaalbare energietransitie voor iedereen.
- 4. Een welvarend Zuid-Holland:** De provincie richt zich op het versterken van haar economische positie door te investeren in innovatie, duurzaamheid en diversiteit. Dit omvat het ondersteunen van economische clusters, het bevorderen van circulaire economie en het stimuleren van culturele deelname, met als doel een gezonde en aantrekkelijke vestigingsklimaat te creëren.
- 5. Naar vitale balans water, natuur en landbouw:** Een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie zet zich in voor het herstel van natuur, het versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en het bevorderen van recreatie en toerisme, met respect voor de draagkracht van het gebied.
- 6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland:** De provincie wil dat haar inwoners met plezier wonen, werken en recreëren in een aantrekkelijke, groene en gezonde omgeving. Dit wordt bereikt door het versnellen van woningbouw, het bevorderen van klimaatadaptieve inrichting en het maken van integrale ruimtelijke keuzes die bijdragen aan de vitaliteit van steden en dorpen.
- 7. Gezond en veilig Zuid-Holland:** Gezondheid en veiligheid zijn essentieel voor de leefkwaliteit. De provincie richt zich op het beschermen van inwoners tegen negatieve invloeden zoals luchtvervuiling en hittestress, het bevorderen van een beweegvriendelijke omgeving en het versterken van de weerbaarheid tegen de gevolgen van klimaatverandering.

Deze ambities vormen samen het fundament voor een integrale benadering van ruimtelijke ontwikkeling, waarbij duurzaamheid, gezondheid, economische vitaliteit en sociale inclusie centraal staan.

Planspecifiek

Met name de 5e en 6e ambitie zijn relevant voor dit plan. In de vijfde ambitie gaat de provincie in op het versterken van de natuur. De natuur staat onder druk in de provincie door de hoge bevolkings- en bebouwingsdichtheid. Tegelijk bouwt de provincie aan perspectief voor de toekomst en voert concrete

projecten uit die bijdragen aan de kwaliteit van de natuur, de bodem en het watersysteem.

Ook ziet de provincie met ambitie 6 dat het er ruimte nodig is voor de woningbouwopgave en wil zij inzetten op integrale keuzes die bijdragen aan vitale dorpen en steden.

Onderhavig initiatief betreft de sloop van enkele vakantiewoningen en een vrijstaande woning. Hierna wordt een sloot gedempt, de percelen heringedeeld en worden er twee vrijstaande woningen gebouwd. Het gedempte water wordt gecompenseerd. Met dit initiatief krijgt het gebied een nieuwe uitstraling, wordt verloedering aangepakt en wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Daarbij wordt er aandacht gegeven aan het versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Dit draagt bij aan de provinciale ambitie om de natuurlijke en landschappelijke waarden te versterken (ambitie 5).

Hoewel er planologisch geen woning wordt toegevoegd wordt in de praktijk extra woonruimte courante woonruimte gerealiseerd met voorliggend initiatief. Daarmee draagt het plan ook bij aan ambitie 6.

Er wordt een sloot gedempt, maar er wordt binnen het gebied meer water gecompenseerd dan er wordt gedempt. Verder wordt de bestaande begroeiing zo veel als mogelijk is gehandhaafd, waarbij een inrichtingsplan is opgesteld om de groene inpassing te borgen. Dit inrichtingsplan is te vinden in Bijlage 1.

Ook heeft de provincie Zuid-Holland het Convenant Klimaatadaptief Bouwen getekend. Dit is een uitwerking van ambitie 6, waarin een klimaatadaptieve inrichting wordt nagestreeft. Met dit convenant wordt aan initiatiefnemers gevraagd hoe zij omgaan met de thema's neerslag, droogte, hitte, bodemdaling, de groenblauwe structuur en overstromingen.

Binnen dit plan zullen de platte daken, als groene daken worden uitgevoerd om langer water vast te houden en hittestress tegen gaan. Ook is er binnen het plan aandacht voor de groenblauwe structuur. De relevante aspecten worden ook verder uitgewerkt in de bouwfase.

4.2.2 Provinciale omgevingsverordening

De Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 15 december 2021 de 'Zuid-Hollandse Omgevingsverordening' vastgesteld. Op 18 februari 2025 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening 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.

Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken. In dat geval is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling aangezien er geen nieuwe woningen worden toegevoegd, dit wordt toegelicht in paragraaf 5.11.

In de Zuid-Hollandse omgevingsverordening zijn specifieke regels omtrent het gebruik van de gronden opgenomen. Op deze locatie geldt de aanduiding 'gebieden met beschermingscategorie 3, buitengebied', uit artikel 7.43h blijkt dat een ontwikkeling in dit gebied kan plaatsvinden, mits de gebiedskenmerken en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, zoals blijkt uit een afdoende motivering die ook ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de kenmerkende maat, schaal en het groene karakter van het landschap;
- 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.

Planspecifiek

De ontwikkeling vindt plaats om verrommeling van het landschap tegen te gaan. Het betreft een herverdeling van bestaande wooneenheden waarbij veel rommelige schuren worden gesloopt en percelen logischer worden ingedeeld. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de natuur- en landschapswaarden. Er wordt meer bebouwing gesloopt dan teruggebouwd ook word er meer water gecompenseerd dan gedempt.

Het plangebied bevindt zich in een open gebied met veel water. Een deel van het water wordt gedempt, maar dat wordt elders gecompenseerd. De te dempen sloot ligt onlogisch. De verkavelingsstructuur van het Plassengebied blijft in stand, waarmee er recht gedaan wordt aan de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis. Verder betreft het een zeer kleine ontwikkeling. Er is sprake van sloop en nieuwbouw, waarbij het bebouwd oppervlak niet uitgebreid wordt. Daarbij worden de genoemde kwaliteiten niet aangetast maar juist versterkt. De ontwikkeling vindt plaats buiten het bestaand stads- en dorpsgebied omdat juist op deze locatie de verrommeling verbeterd kan worden.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur

Op 11 november 2024 is de waterschapsverordening van Hoogheemraadschap de Rijnlanden in werking getreden. Deze verordening bevat instructieregels voor het uitvoeren van activiteiten in het werkingsgebied van de verordening.

Een van de activiteiten waar de waterschapsverordening betrekking op heeft is het dempen van de sloot. Deze activiteit valt onder het dempen van oppervlaktewater in kernzone van overig oppervlaktewater. Er is een vergunning benodigd als er meer dan 100 m² oppervlaktewater in kernzone van overig oppervlaktewater wordt gedempt. Bij onderhavig initiatief wordt er 122,33 m² aan oppervlaktewater gedempt, waardoor er wel vergunning van het waterschap benodigd is.

Verder wordt er een nieuwe waterberging mogelijk gemaakt door de uitbreiding van de bestaande oppervlaktewateren in de kernzone van belangrijk en overig oppervlaktewater. Hierbij geldt dat er minimaal net zoveel nieuw oppervlaktewater wordt gerealiseerd als er wordt gedempt. Deze berging moet te allen tijde eerder dan of tegelijk met de demping worden gemaakt. In de kernzone van belangrijk oppervlaktewater wordt 98,76 m² aan nieuwe waterberging gerealiseerd en in de kernzone van overig oppervlaktewater wordt 390,54 m² aan nieuwe waterberging gerealiseerd (zie kaart in Hoofdstuk 3). 21,41 m² oppervlaktewater is al aanwezig en dit zal gehandhaafd worden. De waterberging zal tegelijkertijd met de demping gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief, met name de demping van oppervlaktewater en de bijbehorende compensatie, zijn in lijn met de Waterschapsverordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie gemeente Bodegraven-Reeuwijk

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 december 2021 de toekomstvisie 'Knooppunt in het Groene Hart' vastgesteld. Hierin heeft de gemeente de toekomstvisie van en voor de samenleving uiteengezet. Deze visie is nodig om de recentste maatschappelijke opgaven het hoofd te bieden. In deze toekomstvisie heeft de gemeente drie ambities opgesteld: duurzaam landschap, gezonde dorpen en een sterke samenleving. Ook is de gemeente opgedeeld in drie kerngebieden: de Oude Rijnzone, het Plassengebied en het open landschap.

Het plangebied is gelegen in het Plassengebied. Voor dit gebied is bepaald dat er beperkt ruimte is voor woningbouw. Een van de manieren waarop woningbouw wel mogelijk is, is sloop-nieuwbouw. Dat is bij dit initiatief het geval. Het groen en het water wordt daarbij behouden en versterkt, zoals ook bepaald is in de toekomstvisie.

4.4.2 Woonvisie

De woonvisie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 is vastgesteld op 25 november 2020. Hierin heeft de gemeente de ambities wat betreft woningbouw weergegeven. Deze zijn in vier hoofdlijnen beschreven.

1. Bouwen aansluitend op de verschillen
2. De juiste woning...een eigen stek
3. Verbouwen = bouwen
4. Meer dan alleen wonen

De gemeente geeft aan te weinig te bouwen. Daar willen ze wat aan doen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van twee woningen, deze zijn reeds planologisch toegestaan, maar door de nieuwe realisatie wordt deze mogelijkheid beter benut en verbeterd het de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee sluit het initiatief aan op de ambities uit de woonvisie. De nieuwbouw levert kwaliteitsverbetering, waardoor het met name aansluit bij ambitie 4: meer dan alleen wonen.

Hoofdstuk 5 Effecten op en van de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan een bijdrage levert aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij wordt ingegaan op verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving. Paragraaf 5.1 tot en met 5.13 zijn opgebouwd aan de hand van de instructieregels die het Bkl in hoofdstuk 5 geeft. Paragraaf 5.14 en verder bestaat uit overige relevante instructies, regels en beleid vanuit het rijk, de provincie of gemeente.

5.1 Omgevingsveiligheid

5.1.1 Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl worden regels gegeven over de toelaatbaarheid van de verschillende categorieën gebouwen en locaties in verband met een veiligheidsrisico dat ontstaat door een activiteit die op grond van het omgevingsplan op die locatie is toegestaan.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Het Bkl werkt, net als het voorgaande recht, met de begrippen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. In bijlage VI bij het Bkl is aangegeven welke soorten gebouwen en locaties tot de verschillende categorieën behoren. Belangrijk om op te merken is dat ook gebouwen en locaties die nog niet bestaan, maar wel op grond van een omgevingsplan mogelijk gemaakt worden, tot deze categorieën worden gerekend. De lijst in bijlage VI betreft een limitatieve lijst. Indien een functie niet is genoemd in de bijlage, valt het hier dus niet onder. Het staat het bevoegd gezag vrij om functies onder een strengere categorie te scharen dan vereist. In H4 van het Bal worden de minimale afstanden van verschillende milieubelastende activiteiten tot kwetsbare locaties genoemd.

Plaatsgebonden risico

Artikel 5.7 Bkl bepaalt dat het plaatsgebonden risico voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen niet groter mag zijn dan 1 op de 1.000.000. In artikel 5.8 Bkl, in combinatie met de verschillende onderdelen van bijlagen VII van het Bkl en H4 van het Bal, is aangegeven bij welke afstanden aan het vereiste van artikel 5.7 Bkl wordt voldaan. Artikel 5.9 Bkl bepaalt vervolgens tot waar de afstanden gemeten dienen te worden.

Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt dat het bevoegd gezag het plaatsgebonden risico van maximaal 1 op de 1.000.000 niet in acht neemt maar er rekening mee houdt. Dit houdt in dat het bevoegd gezag een eventuele afwijking van dit getal moet kunnen verantwoorden, maar dat die afwijking dus eventueel wel toegestaan is.

Aandachtsgebieden

Het plaatsgebonden risico, gekoppeld aan de afstanden die daar krachtens artikel 5.8 Bkl voor gelden, zorgen voor een contour rondom het risico-object waarbinnen geen kwetsbare gebouwen of locaties gerealiseerd mogen worden. De zogenaamde aandachtsgebieden voegen meer lagen aan deze contour toe.

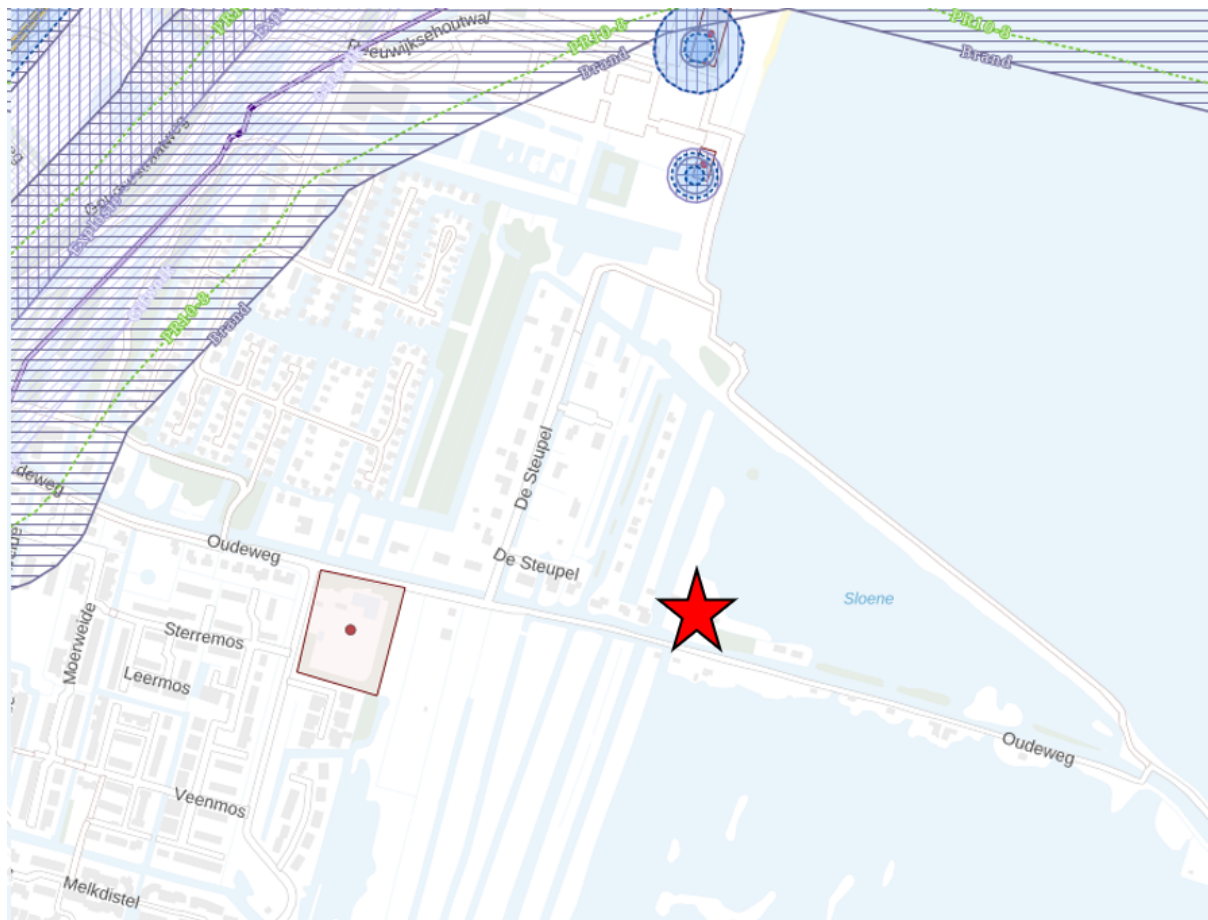
Het Bkl kent drie soorten aandachtsgebieden: een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied. Net als bij het plaatsgebonden risico worden ook voor de aandachtsgebieden de begrenzingsregels gegeven in het Bkl.

Het aanwijzen van een aandachtsgebied heeft twee belangrijke consequenties. Ten eerste kan in het geval van een brand- dan wel explosieaandachtsgebied het gebied worden aangewezen als brand-respectievelijk explosievoorschriftengebied. Dit heeft gevolgen voor de bouwvoorschriften waar in het gebied te realiseren gebouwen aan moeten voldoen. Ten tweede moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Het groepsrisico is de kans op het overlijden van minstens tien personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door de risico-gevende activiteit. Het bevoegd gezag moet, net als

bij het plaatsgebonden risico voor beperkt kwetsbare functies, rekening houden met dit groepsrisico. Het Bkl geeft zelf aan hoe het bevoegd gezag hier in ieder geval aan kan voldoen: er kan voor worden gekozen om geen (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties of zeer kwetsbare gebouwen te realiseren in dit aandachtsgebied. Indien deze categorieën wel worden gerealiseerd, kan het bevoegd gezag verplichten dat maatregelen worden getroffen voor de mensen in die locaties of door het aantal mensen in die locaties te beperken.

5.1.2 Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar gebouw, zodat getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent omgevingsveiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied. Bron: Atlas Leefomgeving

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buitransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Activiteiten

In de directe nabijheid van het plangebied vinden geen omgevingsveiligheid-relevante activiteiten plaats, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van het Bkl, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

5.1.3 Conclusie

Het initiatief wordt niet gehinderd door het aspect omgevingsveiligheid.

5.2 Water

5.2.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat het wettelijk kader voor het beschermen van waterbelangen. Hierin worden regels gegeven ter bescherming van primaire waterkeringen, de kust, grote rivieren en het IJsselmeergebied. Als een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit betrekking heeft op een locatie in een van deze gebieden, gelden er regels ter bescherming van waterbelangen.

De gemeente heeft de verplichting het waterbelang mee te wegen bij het vaststellen van een omgevingsplan of het verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 5.37 Bkl). Hierbij moet het waterschap betrokken worden. Dit kan door middel van een watertoets. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

5.2.2 Beoordeling

De ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een primaire waterkering, in het kustfundament, bij grote rivieren of in het IJsselmeergebied. De instructieregels uit het Bkl met betrekking tot deze gebieden zijn daarom niet van toepassing.

De watertoets is uitgevoerd om na te gaan of het waterschap positief staat tegenover het plan. Hieruit blijkt dat het waterschap positief staat tegenover het plan. Het resultaat van de watertoets is te vinden in Bijlage 2. Hieruit volgt dat de normale procedure gevolgd kan worden. Deze is opgestart bij het waterschap.

Daarnaast wordt er oppervlaktewater gedempt en elders gecompenseerd, zoals beschreven staat in hoofdstuk 3 en 4.3.1. Hiervoor wordt separaat een watervergunning aangevraagd.

5.2.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.3 Gezondheid en milieu

5.3.1 Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl wordt het wettelijk kader voor het beschermen van de gezondheid en het milieu gegeven. In deze paragraaf worden instructieregels gegeven voor luchtkwaliteit (paragraaf 5.1.4.1), geluid (paragraaf 5.1.4.2 en 5.1.4.3), trilling (paragraaf 5.1.4.4), slagschaduw van windturbines (paragraaf 5.1.4.4a), bodem (paragraaf 5.1.4.5) en geur (paragraaf 5.1.4.6). In de volgende paragrafen komen deze milieuaspecten aan bod.

5.3.2 Beoordeling

In de volgende paragrafen wordt per milieuaspect ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op gezondheid en milieu. Daarnaast worden bij dit specifieke project gezondheid gestimuleerd door veel groen te realiseren.

5.3.3 Conclusie

Bij dit project wordt rekening gehouden met gezondheid en milieu.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is het niet meer in alle gevallen nodig om te toetsen aan luchtkwaliteit. Wel moet bij het toelaten van specifiek aangewezen activiteiten de bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) altijd worden beoordeeld. Dit geldt bij een aanvraag omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten, voor het realiseren van een tunnel van ten minste 100 meter en bij de aanleg van een autoweg of autosnelweg.

Daarnaast zijn er aandachtsgebieden aangewezen waarbinnen getoetst moet worden aan de luchtkwaliteit. Voor zowel stikstofdioxide als fijnstof gaat dat om Amsterdam/Haarlem, Arnhem, Eindhoven, Etten-Leur, 's-Gravenhage/Leiden, Rotterdam/Dordrecht en Utrecht. Voor alleen fijnstof gaat het om de gemeenten Asten, Barneveld, Bernheze, Ede, Leudal, Nederweert, Scherpenzeel en Venray.

Het project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij, als de kalenderjaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en fijnstof onder de 1,2 µg/m³ blijft. Dan hoeft niet getoetst te worden aan te rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

5.4.2 Beoordeling

Effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling is niet gelegen in een van de aandachtsgebieden uit het Bkl. Toetsing van de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is daardoor niet noodzakelijk. Er hoeft niet getoetst te worden aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit het Bkl gelden omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De kaarten met concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de onderhavig planlocatie zijn gebaseerd op het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Stof	Jaar 2025	Jaar 2030	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	15,0 µg/m ³	12,5 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	14,7 µg/m ³	14,0 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	7,9 µg/m ³	7,2 µg/m ³	20 µg/m ³	5 µg/m ³

Waarden in het plangebied, omgevingswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de omgevingswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

In de huidige situatie aan de Oudeweg 25 liggen de concentraties ver beneden de omgevingswaarden en in het geval van PM₁₀ zelfs onder deze advieswaarde. Voor wat betreft NO₂ en PM_{2,5} geldt dat er niet wordt voldaan aan de advieswaarde, maar zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de verwachting dat de jaargemiddelde concentraties in de toekomst verder zullen afnemen. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

5.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.5 Geluid

5.5.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is de aanvaardbaarheid van geluidbelasting veel meer een decentrale afweging dan voorheen. In het omgevingsplan nemen gemeentes regels op waar activiteiten die geluid veroorzaken en geluidgevoelige gebouwen aan moeten voldoen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.4 van de Bruidsschat.

Het Bkl stelt op rijksniveau regels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen in afdeling 3.5. In plaats van geluidzones zal er worden gewerkt met geluidaandachtsgebieden en geluidproductieplafondwaarden (gpp).

Een geluidsaandachtsgebied is een gebied rondom bijvoorbeeld wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook drukke 30km/u wegen worden hierin meegenomen. Dit gebied wordt op basis van berekeningen bepaald en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde voor geluid mogelijk wordt overschreden. Als binnen dit geluidsaandachtsgebied een geluidgevoelig gebouw wordt gerealiseerd, moet getoetst worden of voldaan wordt aan de standaardwaarden voor geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Wat geluidgevoelige gebouwen en ruimten zijn, wordt beschreven in artikel 3.21 en 3.22 van het Bkl. Er kan onder voorwaarden afgeweken worden van de standaardwaarden voor geluid, mits wordt voldaan aan de grenswaarden. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen.

Een gpp is het gebied langs een (spoor)weg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde voor geluid. Het gpp geeft aan hoeveel geluid maximaal is toegestaan op een geluidreferentiepunt. Het bevoegd gezag monitort het geluid op dit punt.

5.5.2 Beoordeling

Een woning wordt beschouwd als een geluidsgevoelig gebouw, waardoor nagegaan of de locatie is gelegen in een geluidsaandachtsgebied of geluidproductieplafond. De locatie is niet gelegen binnen een geluidproductieplafond van een (spoor)weg of industrieterrein. Ook ligt het plan niet op korte afstand van een drukke weg, waardoor akoestisch onderzoek niet nodig is. Gezien de ligging aan de Oudeweg wat een doodlopende weg is voor bestemmingsverkeer mag worden aangenomen dat er geen geluidsoverlast zal zijn en de grenswaarden niet worden overschreden.

5.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.6 Trilling

5.6.1 Wettelijk kader

Trillinggevoelige gebouwen worden beschermd tegen trillingen van activiteiten en bedrijven. Wat een trillinggevoelig gebouw en trillinggevoelige ruimte is, wordt beschreven in artikel 5.80 en 5.81 van het Bkl. De gemeente neemt in haar omgevingsplan regels op omtrent trillingen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. In het Bkl worden standaardwaarden voor trillingen gegeven. De gemeente mag in haar omgevingsplan lagere waarden vaststellen. Ook mag zij onder voorwaarden hogere waarden vaststellen.

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillingshinder worden

beoordeeld. In sommige gevallen kan het zelfs nodig zijn om het onderzoeksgebied tot 250 meter aan weerszijden van het spoor uit te breiden. De afwegingen daarvoor zijn in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen opgenomen. Met behulp van deze handreiking kunnen plannen worden gemaakt voor een gezonde fysieke leefomgeving.

5.6.2 Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een afstand van meer dan 250 meter van een spoor, waardoor er geen strijdigheid is met de gestelde regels over trilling.

5.7 Slagschaduw bij windturbines

5.7.1 Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.4a van het Bkl worden regels gesteld voor slagschaduw van windturbines. Het gaat hierbij om regels voor windturbines met een rotordiameter van 2 meter of meer die langer dan 10 jaar ergens zullen staan. Slagschaduwgevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebruik (artikel 5.98b Bkl). De gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met de aanvaardbaarheid van slagschaduw van windturbines. Deze regels zijn opgenomen in paragraaf 22.3.18 van de Bruidsschat en zijn gelijk aan het beschermingsniveau uit het Activiteitenbesluit, zolang de gemeente deze regels nog niet heeft verplaatst en/of aangepast.

5.7.2 Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen in de buurt van een windturbine, waardoor er geen strijdigheid is met de gestelde regels over slagschaduw.

5.8 Bodem

5.8.1 Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl zijn instructieregels voor het aspect bodem opgenomen. Deze regels zijn van toepassing op bodemgevoelige gebouwen. Artikel 5.89g geeft aan wanneer een gebouw als bodemgevoelig gebouw wordt aangemerkt. De gemeente moet in haar omgevingsplan de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem opnemen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.2.3 en 22.3.7 van de Bruidsschat.

De regels voor bodem zijn berust op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies aan locaties); en
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

5.8.2 Beoordeling

Er is op 11 februari 2025 een bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld dat er sprake is van een verontreinigde druppelzone onder asbestverdachte golfplaten. Ook is er een dumpplek met teerhoudende materialen en metselpuin gevonden. Verder is er olie aangetroffen dat mogelijk afkomstig is van gelekte diesel of smeerolie (Bijlage 3). Daarnaast is er ook een waterbodemonderzoek uitgevoerd waarbij verontreinigd slib is gevonden (Bijlage 4).

Deze aandachtspunten zijn nader onderzocht. hieruit volgen de volgende conclusies voor het verkennend bodemonderzoek:

- De verhoogde concentraties in grond en in het grondwater geven vanuit de Omgevingswet geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- Ten aanzien van grondverzet op de onderzoekslocatie dient rekening te worden gehouden dat de vrijkomende bovengrond indicatief wordt ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse Industrie. Ter plaatse van de drupzones (de grond onder de dakrand tot 1 meter buiten de muur) wordt is de bodem indicatief ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse matig verontreinigt (niet toepasbaar.) De ondergrond wordt indicatief ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse wonen;
- In de bodem is ter plaatse van de drupzones is analytisch asbest aangetoond. De aangetoonde concentraties zijn niet hoger dan de grenswaarde voor nader bodemonderzoek. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk;
- In de huidige en toekomstige situatie is sprake van een bodemgevoelige locatie. Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek blijkt dat de interventiewaarde bodemkwaliteit (of $< 25 \text{ m}^3$ en daarmee de toelaatbare kwaliteit) op een bodemgevoelige locatie niet wordt overschreden;
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor de geplande nieuwbouw van woningen en de hiermee gemoeide (graaf)activiteiten.

Voor de waterbodem gelden de volgende aanbevelingen:

- De milieuhygiënische kwaliteit van de vrijkomende sliblaag is hiermee vastgelegd. Aanbevolen wordt om in overleg met het bevoegd gezag een passende bestemming te zoeken voor de vrijkomende sliblaag.
- De concentratie zink in de sliblaag overschrijdt de interventiewaarde. Geadviseerd wordt om voor aanvang van de baggerwerkzaamheden de milieuhygiënische kwaliteit van de onderliggende vaste bodem te bepalen.

De aanbevelingen zullen in acht worden genomen bij de werkzaamheden.

5.8.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief, mits de aanbevelingen uit beide onderzoeksrapporten opgevolgd worden.

5.9 Geur

5.9.1 Wettelijk kader

Het Rijk heeft in het Bkl voor een aantal gebouwen specifieke regels voor geur gesteld. Het gaat hierbij om de zogenoemde geurgevoelige gebouwen. Dit zijn onder andere gebouwen met een woonfunctie. Gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen worden niet als woonfunctie aangemerkt. De gemeente moet voor alle geurgevoelige gebouwen zoals opgenomen in artikel 5.91 van het Bkl regels stellen in het omgevingsplan om deze gebouwen te beschermen tegen geurhinder. Voor overige gebouwen of locaties mag de gemeente zelf kiezen of zij daar specifieke regels voor geur over opneemt in het omgevingsplan.

De gemeente moet daarnaast in haar omgevingsplan een 'bebouwingscontour geur' vastleggen rondom een rioolwaterzuiveringsinstallatie, rondom locaties waar landbouwhuisdieren in een dierenverblijf worden gehouden en rondom agrarische activiteiten als deze activiteiten geur veroorzaken op een geurgevoelig gebouw. Binnen de contour geldt een 'hoge bescherming' en daarbuiten een 'lage bescherming'. Voor andere geurveroorzakende activiteiten mag een gemeente zelf bepalen of zij daar geurregels voor opstelt in het omgevingsplan.

Zolang de gemeente zelf nog geen regels in haar omgevingsplan heeft opgenomen omtrent geur, gelden de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit zijn de regels uit de gemeentelijke geurverordening en de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van de Bruidsschat. Hierin wordt nog

onderscheid gemaakt tussen locaties binnen en buiten de bebouwde kom, in plaats van een bebouwingscontour.

5.9.2 Beoordeling

In de nabije omgeving van het plangebied vinden geen geurveroorzakende activiteiten plaats. Er dient daartoe niet getoetst te worden of er sprake is van geuroverlast. Een onderzoek is niet benodigd.

5.9.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.10 Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Paragraaf 5.1.5 van het Bkl bevat regels met het oog op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit en het beschermen van die waarden is in artikel 2.1, derde lid, van de Omgevingswet opgenomen als één van de oogmerken die van belang kan zijn bij de uitoefening van taken en bevoegdheden op grond van de wet. De invulling hiervan wordt grotendeels overgelaten aan gemeenten en provincies. Op rijksniveau worden er onder meer regels gesteld over de kust, over de Waddenzee en het Waddengebied, over het zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand (de ladder voor duurzame verstedelijking) en over cultureel erfgoed. De ontwikkeling is niet in of nabij de kust, de Waddenzee of het Waddengebied gelegen, waardoor die instructieregels niet van toepassing zijn. De laatste twee onderwerpen, de laddertoets en cultureel erfgoed, komen in de volgende paragrafen aan bod.

Zoals eerder genoemd is het plangebied in de huidige situatie zeer rommelig en onlogisch. Het is in het terrein totaal niet leesbaar hoe de kavels gevormd zijn. Dit vraagt om een reorganisatie van de kavels. Het voorliggende plan voorziet hierin. Geen kavels achter elkaar maar naast elkaar zoals bij lintbebouwing gebruikelijk is. Hierdoor wordt de lintbebouwing versterkt en krijgt en krijgt dit stukje Oudeweg weer structuur.

De Oudeweg heeft van oorsprong boerderijen met een ensemble van gebouwen en een hoofdgebouw dat met de nokrichting haaks op de weg staat en tussen deze boerderijen stonden daggelderswoningen die met de nokrichting evenwijdig aan de Oudeweg staan. Later zijn er woonhuizen tussen gebouwd met verschillende kap richtingen. Met ons voorliggende plan willen we de traditie weer oppakken om beide woningen een nokrichting evenwijdig aan de weg te geven. Het woonhuis Oudeweg 25 wordt in zijn verschijningsvorm niet veel anders dan wat er nu staat. Een bescheiden woning met een betrekkelijk kleine kap. Hier woonde vroeger de familie die de kost verdiende met de visserij op de plassen. Hiermee blijft dat verhaal leesbaar in het landschap.

Oostelijk van deze woning is de tweede woning gepland, dit is ook weer een hoofdvorm die bestaat uit anderhalve laag boven het maaiveld. Aan de achterzijde een aanbouw met uitzicht op de plas. Tussen deze aanbouw en de plas loopt een strook met de bestemming "landschapswaarden" hier staan gebiedseigen bomen, zoals knotwilgen en elzen.

Aan de oostzijde van deze kavel wordt een sloot gegraven. Hierdoor ontstaat een doorzicht van de Oudeweg naar de plas. Dit doorzicht is een van de criteria in de Welstandsnota van de gemeente Bodegraven Reeuwijk.

De hoofdvorm of de massa van de woningen bestaat uit anderhalve woonlaag met platte aanbouwen aan de achterzijde. De gevels zullen van baksteen metselwerk zijn en vlakke keramische pannen op de daken. PV-panelen zullen geheel geïntegreerd zijn in het pannendak, dat wil zeggen dat ze dezelfde vorm hebben als de pannen.

De aanbouw aan de achterzijde van de oostelijke woning zal maximaal transparant zijn en grenst aan de strook die bestemd is als "landschapswaarden" De gebiedseigen bomen in deze strook zullen als een

“vitrage” werken tussen de transparante aanbouw en de plas.

De criteria, betreffende de ligging, massa, architectonische uitwerking, materiaal en kleur, die gelden voor het Plassengebied in de Welstandsnota van de gemeente Bodegraven Reeuwijk zijn in het ontwerp verwerkt en zullen bij de uitwerking van de plannen verder als leidraad dienen.

Daarnaast zal de landschappelijke inpassing van dit plan met bestaande en nieuwe gebiedseigen bomen, planten en rietkragen een mooie aanzet kunnen zijn tot verdere sanering van het Plassengebied.

5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.11.1 Wettelijk kader

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Artikel 5.129g van het Bkl geeft aan dat als een ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, rekening moet worden 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.

Dit geldt voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

5.11.2 Beoordeling

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, waardoor deze grens niet wordt overschreden. Er is geen onderbouwing van de ladder nodig.

5.11.3 Conclusie

De laddertoets behoeft niet doorlopen te worden voor onderhavig initiatief.

5.12 Cultuurhistorie en archeologie

5.12.1 Wettelijk kader

In het Bkl is bepaald dat gemeenten in hun omgevingsplan een beschermingsregime moeten opnemen voor cultureel erfgoed. Hierbij moeten de instructieregels uit paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl in acht worden genomen. Dit gaat onder meer over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen; en
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Tot dat de gemeentes regels over cultureel erfgoed in het omgevingsplan hebben opgenomen, geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit bestaat uit de geldende ruimtelijke regelingen zoals bestemmingsplannen, de gemeentelijke erfgoedverordening en de regels uit de bruidsschat.

5.12.2 Beoordeling archeologie

Volgens het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie', vastgesteld door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk op 27 september 2023, heeft de projectlocatie een aanduiding met betrekking tot archeologie. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, tenzij er een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde in voldoende mate is vastgesteld.

Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem in het verleden verstoord is. Dit komt vermoedelijk door bebouwing die aan het begin van de 19e eeuw geplaatst is. Verder zijn er tijdens het booronderzoek ook geen archeologische indicatoren aangetroffen. De verwachting is dat voor het grootste gedeelte van het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

Echter bestaat een deel van de huidige bebouwing uit of is gebouwd op de bebouwing van begin 19e eeuw. Hieronder kunnen nog oudere voorgangers aanwezig zijn. Begeleiding van sloop- en nieuwbouw is daarom noodzakelijk. Hiervoor moet een Programma van Eisen worden opgesteld en worden ingediend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het rapport is te vinden in Bijlage 5.

Voor de sloop- en nieuwbouw is een archeologische begeleiding noodzakelijk. Hiervoor moet een Programma van Eisen worden opgesteld. De archeologische dubbelstemming is opgenomen op de verbeelding.

5.12.3 Beoordeling cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende omgevingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

5.12.4 Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief. Wel zal er voor de sloop- en nieuwbouw een archeologische begeleiding uitgevoerd moeten worden. Hiervoor moet een Programma van Eisen worden opgesteld.

5.13 Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte

5.13.1 Wettelijk kader

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist in bepaalde gevallen dat gebieden worden vrijgehouden voor toekomstige ontwikkelingen die alleen op bepaalde locaties kunnen plaatsvinden. Zo kan uitbreiding van een infrastructuurnetwerk meestal beter - en goedkoper - gebeuren op de locatie waar dat netwerk al aanwezig is. Tegelijkertijd is op veel van die locaties sprake van een vrij grote ontwikkeldruk. Daarom wordt in paragraaf 5.1.6 van het Bkl in navolging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal reserveringsgebieden aangewezen. Het gaat om gebiedsreserveringen voor de lange termijn voor de grote rivieren, gebieden rond autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen, gebieden voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimte voor de Parallele Kaagbaan en de reservering van de Tweede Maasvlakte voor deep sea gebonden activiteiten.

In paragraaf 5.1.7 van het Bkl wordt geregeld dat ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor militaire terreinen en objecten, oefen- en schietgebieden, militaire zend- en ontvanginstallaties, laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen, militair radarbeeld, elektriciteitsopwekking, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, rijksvaarwegen, scheepvaart, communicatie-, navigatie- en radarapparatuur burgerluchtvaart en landelijke fiets- en wandelroutes.

Tot slot moet conform paragraaf 5.1.8 van het Bkl rekening gehouden worden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

5.13.2 Beoordeling en conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een gebied zoals bedoeld in paragraaf 5.1.6 en 5.1.7 van het Bkl. Er is vanuit dit aspect dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Daarnaast is er in het plangebied geen openbare buitenruimte aanwezig, waardoor er geen rekening hoeft te worden gehouden met de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.

5.14 Flora en fauna

5.14.1 Wettelijk kader

Er moet ten allen tijde rekening gehouden worden met de flora en fauna om de natuur te beschermen. In artikel 5.1 van de Omgevingswet wordt geregeld dat er een omgevingsvergunning nodig is voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. Een Natura 2000-activiteit is een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Een flora- en fauna-activiteit wordt omschreven als een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Daarnaast bevat ook de provincie regels voor het beschermen van flora en fauna. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantensoorten beschermd. Het gaat om soorten van nationaal belang en soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijnen vallen. Voor de soortenbescherming gelden rijksregels. De provincies zijn echter verantwoordelijk voor de soortenbescherming. Door de brede formulering van een 'flora- en fauna-activiteit' is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving vrijwel altijd nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn, om te onderzoeken of de activiteit mogelijk gevolgen heeft voor beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Er zijn verschillende gebieden met belangrijke waarde voor flora en fauna: Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en andere bijzondere gebieden en landschappen. De Natura 2000-gebieden worden op Europees niveau beschermd en de instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgelegd in de Omgevingswet. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk dat door de provincies is aangewezen. Bijna alle Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. Een Natura 2000-activiteit kan zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden, want een activiteit buiten een Natura 2000-gebied kan ook van invloed zijn op het gebied. Voor de bescherming van NNN gelden voornamelijk provinciale regels.

Stikstofdepositie

Veel Natura 2000-gebieden bevatten stikstofgevoelige habitattypen. Toename van de stikstofdepositie op het gebied betekent een verslechtering van de habitattypen. Om die reden moet vooraf onderzocht worden of de betreffende activiteit niet leidt tot onevenredige toename van stikstofdepositie op beschermde stikstofgevoelige gebieden. Met de AERIUS calculator kan berekend worden of er bij het uitvoeren van een activiteit sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Hierbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

Zorgplicht

Ten tijde van de uitvoering van werkzaamheden geldt ten allen tijde de zorgplicht (artikel 11.6 en 11.27 Bal). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna en Natura 2000-gebieden zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Concreet betekent dit dat iemand die een activiteit wil verrichten op

een plek, eerst moet controleren of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt bepaalde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat de beschermde soorten of habitats aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen.

5.14.2 Beoordeling

Onderhavig initiatief betreft de sloop van elf gebouwen, het dempen van een sloot en het kappen van bomen ten behoeve van de bouw van twee woningen.

De voorgenomen activiteit betreft een flora- en fauna-activiteit, waardoor een quickscan flora en fauna is uitgevoerd om na te gaan of de ontwikkeling leidt tot significante negatieve gevolgen op beschermde flora en fauna (Bijlage 6). Hieruit volgt dat er geen sprake is van consequenties met betrekking tot beschermde gebieden. Wel is het plangebied mogelijk van betekenis voor de bosuil en ransuil. Ook kunnen de huismus en de gierzwaluw nestelen in het plangebied en deze kunnen worden verstoord door de voorgenomen activiteiten. Verder kunnen er nesten van overige vogels aanwezig zijn. Het is daarnaast niet uitgesloten dat de steenmarter aanwezig is in het gebied. Er dient vervolgonderzoek gedaan te worden.

Uit het nader onderzoek blijkt dat er geen nesten of broedlocaties van broedvogels binnen het plangebied gevonden zijn. Wel is er buiten het plangebied een nest van de huismus gevonden. Aan de rand van het plangebied is een broeihoop van een ringslang aangetroffen. Deze wordt actief gebruikt en werkzaamheden in de buurt van deze hoop dienen buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd (begin juni-half september). Er is geen omgevingsvergunning flora/fauna-activiteit benodigd. De wettelijke zorgplicht dient in acht genomen te worden. Het onderzoeksrapport is te vinden in Bijlage 7.

Om te beoordelen wat de effecten op Natura 2000-gebieden zijn, is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein en ligt op circa 0,2 kilometer afstand van het plangebied. Dit Natura 2000-gebied is echter niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft Nieuwkoopse Plassen & De Haack, welke op circa 6,1 kilometer afstand van de planlocatie ligt. Uit de berekening blijkt dat de gewenste ontwikkeling niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het rapport, inclusief bijlagen, is opgenomen in Bijlage 8.

Voor het natuurinclusief bouwen zal worden voldaan aan de natuurinclusieve inpassing zoals deze is opgenomen in Bijlage 1.

5.14.3 Conclusie

Flora en fauna en stikstof vormen maken onderhavig initiatief niet onuitvoerbaar. Het vervolgonderzoek zal worden uitgevoerd voor de start van de werkzaamheden.

5.15 Milieubelastende activiteiten

5.15.1 Wettelijk kader

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet worden het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt. Het beleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Overal, maar voornamelijk ter plekke van bedrijven, kunnen milieubelastende activiteiten plaatsvinden die hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk om voldoende afstand te houden. Wat voldoende afstand is, is afhankelijk van de aard van de activiteiten. Meestal is geluid de belangrijkste factor, maar ook geur kan de afstand tot gevoelige functies bepalen. Gemeenten kunnen binnen de bandbreedte die het rijk geeft zelf bepalen wat aanvaardbare afstanden of aanvaardbare geluid-

of geurhinderniveaus zijn.

Voor het bepalen welke activiteiten aanvaardbaar zijn, kan de VNG uitgave Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022 worden geraadpleegd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. Niet meer met een vaste richtafstand per bedrijfstype, maar aan de hand van een concrete waarde per activiteit wordt het ruimtebeslag bepaald.

5.15.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Oudeweg met de afwisseling van functies wonen, natuur en bedrijf, worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

De activiteit in de directe omgeving is een visserijbedrijf. De afstand van het bedrijf op de woonfuncties zal niet wijzigen. Daarnaast liggen er reeds bestaande woonbestemmingen naast het bedrijf waar deze al rekening mee moet houden in haar bedrijfsvoering. Daarmee zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Overige functies liggen op veel grotere afstand en zijn niet relevant voor de ontwikkeling.

Andersom is een woonbestemming geen milieubelastende activiteit zodat niet getoetst hoeft te worden of gevoelige functies hierdoor geraakt worden.

5.15.3 Conclusie

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.16 Duurzaamheid

5.16.1 Inleiding

Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar

ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

5.16.2 Beoordeling

In het voorliggende plan wordt ook rekening gehouden met de duurzaamheid. Allereerst door aan de wettelijke eisen te voldoen. Daarnaast worden ook zonnepanelen gerealiseerd op het hellende dakvlak voor duurzame energie. Op platte daken komt groen voor hittestress en waterberging. Ook worden circulaire bouwmaterialen toegepast waar mogelijk om ook duurzaam te kunnen omgaan met de materialen bij het einde van de levensduur.

5.16.3 Klimaatadaptatie/ risico's van klimaatverandering

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, heviger regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door meer wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. Landelijk zijn deze problemen geadresseerd in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie (DPRA). Overheden kunnen hierbij gebruik maken van het stappenplan "weten, willen en werken" om het proces naar een klimaatbestendige inrichting vorm te kunnen geven.

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft in 2020 de strategie en ambities ten aanzien van klimaatadaptatie vastgesteld. De ambities zijn nader vastgelegd in het convenant Klimaatadaptief bouwen dat door de gemeente op 10 november 2021 is ondertekend. In dit kader is al een stresstest uitgevoerd die risico's en kansen in kaart brengt. Volgens de stresstest ruimtelijke adaptatie spelen op en rond de locatie de volgende kansen en knelpunten.

Doel	Eis	Toetsing bouwplan
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 bebouwing neemt af van 298m ² naar 203m ² , op deze manier is er meer ruimte voor het water om te infiltreren, zodat water beter kan worden vastgehouden. De percelen blijven ingericht als tuin, dus daar zal de verharding grofweg gelijk blijven.
	N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).	Bij deze nieuwbouw is het zaak het vloerpeil zo te kiezen dat het water van het erf niet naar binnen loopt.
Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.	D1: De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte.	Het verhard oppervlak wordt verkleind, zodat meer water kan worden opgevangen.
	D2: In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.	Door aanleg van tuinen wordt neerslag geïnfiltreerd. Daarnaast wordt het regenwater van de bebouwen afgekoppeld, zodat het water kan infiltreren en langer beschikbaar blijft voor droge periodes.

Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	H1: Tenminste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst. H2: Tenminste 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied verminderen. H3: Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.	In dit plan is geen sprake van openbaar gebied, maar wel wordt ingezet op het behoud van de bestaande bomen. Het bestaande groen wordt waar mogelijk behouden, dit in combinatie met het toevoegen van water zorgt voor een verkoelend effect. Door het toepassen van groene bestrating in parkeervakken kan verharding worden teruggebracht. De oppervlakte aan bebouwing vermindert.
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 nieuwe bebouwing daalt niet, omdat er een schroefpalenconstructie wordt gebruikt als fundering.
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.	De nieuwe bebouwing wordt natuur-inclusief gebouwd. Zie bijlage 1, met de landschappelijke inpassing.
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. V2: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn. V3: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen. V4: Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.	Het bijgebouw wordt gebouwd conform eisen peil hoogheemraadschap. Zie V4. Zie V4. Bij overstroming kan worden gevlucht naar de woning. De woning heeft twee verdiepingen. Op de verdieping zijn ramen van waaruit gevlucht kan worden.

Voor het natuurinclusief bouwen zal worden voldaan aan de natuurinclusieve inpassing zoals deze is opgenomen in Bijlage 1.

5.16.4 Conclusie

Bij dit initiatief wordt rekening gehouden met duurzaamheid.

5.17 Parkeren en verkeer

5.17.1 Parkeren

Parkeren auto

Op basis van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024: Basis voor parkeernormering' kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Voor een vrijstaande koopwoning geldt een minimale parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Voor de locatie geldt dan een minimale parkeernorm van 4 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met twee vrijstaande woningen in buitengebied in een niet stedelijk gebied. Deze vier parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Op onderstaande uitsnede is te zien dat er voldoende ruimte is voor het parkeren op eigen terrein.



5.17.2 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Oudeweg. Voor auto's is het plangebied enkel vanuit westelijke richting bereikbaar. Fietzers en voetgangers kunnen het plangebied ook vanuit het oosten bereiken.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024: Basis voor parkeernormering'. Hierin is gekeken naar een vrijstaande woning en een bungalowpark met een verkeersgeneratie van resp. 8,6 en 2,2 mvt/etmaal per woning. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 22 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met twee vrijstaande woningen en twee recreatiewoningen in het buitengebied in een niet stedelijk gebied.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende op dezelfde manier te bepalen. Voor een vrijstaande woning geldt een kencijfer van 8,6 mvt/etmaal per woning. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van maximaal 18 mvt/etmaal.

Hiermee leidt het initiatief dus tot een afname van de verkeersaantrekkende werking.

5.17.3 Conclusie

Daar de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief af met maximaal 4 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

5.18 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halfabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit het geldende omgevingsplan Plassengebied is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

5.19 Milieueffectrapportage

5.19.1 Wettelijk kader

De wet- en regelgeving omtrent de m.e.r. is geen puur nationale aangelegenheid. De verplichting om in bepaalde gevallen een soort m.e.r. op te stellen volgt uit het Europese recht, te weten de m.e.r.-richtlijn en de Europese richtlijn voor Strategische Milieubeoordeling (SMB-richtlijn).

De m.e.r.-regelgeving wordt onder de Omgevingswet geïmplementeerd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aangezien de regelgeving moet blijven voldoen aan de Europese richtlijnen verandert er relatief weinig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit in 1 lijst zijn zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten.

5.19.2 Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling wordt niet gezien als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (J.11 uit bijlage V Ob). Er behoeft niet beoordeeld te worden of er sprake zal zijn van aanzienlijke milieueffecten. Voor dit TAM-Omgevingsplan is het dan ook niet noodzakelijk een milieueffectrapportage op te stellen.

5.19.3 Conclusie

Er is geen m.e.r.-beoordeling benodigd voor onderhavig initiatief.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Wijziging Omgevingsplan

Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen opgegaan in één gemeentelijk 'omgevingsplan van rechtswege'. Zo ook de voor het voorliggende wijzigingsgebied relevante bestemmingsplannen (bestemmingsplan Plassengebied, Paraplubestemmingsplan Wonen, Parapluplan Archeologie en Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk). Het omgevingsplan bestaat verder uit de Bruidsschat en een aantal gemeentelijke verordeningen. De Bruidsschat betreft een aantal regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en over milieubelastende activiteiten.

Dit omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeenteraad gewijzigd worden (zie oa art. 2.4 en 22.6 Ow). De voorliggende wijziging beperkt zich tot het 'bestemmingsplandeel' van het omgevingsplan ter plekke van het wijzigingsgebied.

Wijziging omgevingsplan van rechtswege

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt gemotiveerd om welke redenen het omgevingsplan wordt gewijzigd. De voorliggende toelichting betreft dit eerste deel. Het geeft een onderbouwing van het besluit. Het motiveert dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.

Het tweede deel van het besluit bestaat uit de regels die deel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de regels van het omgevingsplan worden aangepast. Aangegeven wordt welke regels worden toegevoegd, geschrapt, gewijzigd of vervangen door andere regels. Verder wordt, als onderdeel van de regels, door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gelden. Dit wordt ook wel het werkingsgebied genoemd.

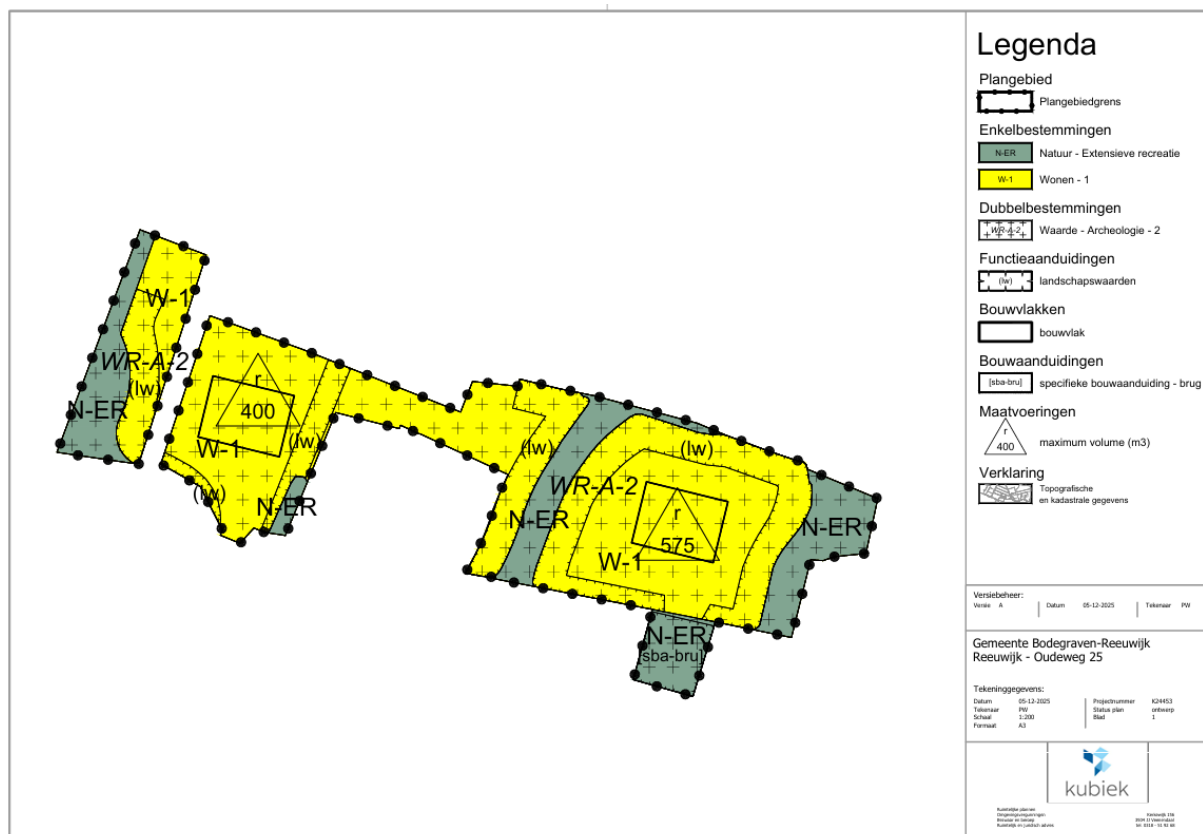
Het derde deel van het vaststellingsbesluit bestaat uit aanpassingen die worden aangebracht in de geconsolideerde toelichting die bij het omgevingsplan wordt gegeven.

Planregels

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit wijzigingsbesluit gewijzigd. Hiermee worden de recreatiewoningen wegbestemd en komen er 2 bouwvlakken voor de woningen.

Werkingsgebieden

Op onderstaande afbeelding worden de werkingsgebieden weergegeven.



6.2 Artikelsgewijze toelichting

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan van rechtswege op onderdelen gewijzigd. In de vorige hoofdstukken van deze toelichting is aangegeven op welke onderdelen de planregels worden gewijzigd, wat de aanleiding is voor de wijziging en wat, inhoudelijk, de wijziging betreft.

Deze paragraaf licht de artikelen uit de planregels toe die met dit wijzigingsbesluit wezenlijk zijn gewijzigd en zijn toegevoegd.

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 Oudeweg 25 (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling aan de Oudeweg 25. 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 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 2 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 3 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 4 Meet- en rekenbepalingen

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

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 6 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.

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, bebouwingsoppervlakte, 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 Natuur - Extensieve recreatie

De gronden met de functie 'Natuur - Extensieve recreatie' zijn bestemd voor de functies: water, sloten, plassen, oevers en groen, het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschaps- en cultuurhistorische waarden, waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, bestaande bruggen en stuwen, vormen van dagrecreatie in de openlucht met een relatief beperkt aantal recreanten per oppervlakte-eenheid, zoals wandelen, fietsen, skaten, vissen, zwemmen, natuurobservatie, varen, zeilen, duiken, surfen, roeien en kanoën, allen niet in wedstrijdverband.

Artikel 8 Wonen - 1

De gronden met de functie 'Wonen - 1' zijn bestemd voor de functies: het wonen, ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': het behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse aanwezige landschapswaarden in de vorm van waardevolle oevers en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, (onderheide) terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale inhoud van de woningen is aangegeven op de verbeelding, de de hoogtes zijn aangegeven in de beoordelingsregels.

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 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle functies kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals veranda's, erkers en serre's

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven.

Overgangsrecht

Artikel 13 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 recreatie), waarvoor de functie 'Wonen - 1' in de plaats komt. Daarom zijn er in dit artikel overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Omgevingswet. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van een (anterieure) overeenkomst. Voor wat betreft nadeelcompensatie zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer opnemen in de (anterieure) overeenkomst. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg heeft vooroverleg plaats gevonden met de Provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland, de Veiligheidsregio Hollands-Midden en overige adviesinstanties. Hierbij zijn enkele opmerkingen geplaatst deze zijn voor zover relevant verwerkt in het omgevingsplan.

7.2.2 Participatie

Er is geparticipeerd met de directe omwonenden. Het doel hiervan is om hen zo vroeg mogelijk te betrekken bij de plannen en hen de gelegenheid te geven hun mening te geven. Met de directe burens is mondeling contact geweest. Tijdens deze gesprekken is het plan globaal toegelicht en is er ruimte geboden voor vragen en opmerkingen.

Met de omwonenden die in een straal van 150-200 meter om het plangebied wonen, is schriftelijk contact opgenomen. De initiatiefnemer heeft dit gedaan door middel van een brief. Naar aanleiding van de brief zijn er verschillende opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen hebben ertoe geleid dat er afspraken zijn gemaakt. Uiteindelijk zijn er wel enkele verschillen van inzicht blijven bestaan. Het verslag van de participatie is te vinden in Bijlage 9.

7.2.3 Procedure

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit wordt op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht van 25 december 2025 tot en met 4 februari 2026 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd. Tegelijkertijd wordt het ontwerp TAM-omgevingsplan elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Digitaal als pdf bestand op de gemeentelijke website: www.bodegraven-reeuwijk.nl/bestemmingsplannen en op papier tijdens de openingsuren in het gemeentehuis. Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. In deze periode zijn 5 zienswijzen kenbaar gemaakt. De beantwoording hiervan is opgenomen in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen (Bijlage 10).



kubiek