

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Oukoopsedijk 8 en 11

Ruimtelijke onderbouwing

December 2013

Kenmerk 0595-13-T02
Projectnummer 0595-13

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	3
2.1.	Oukoop	3
2.2.	Oukoopsedijk 8	3
2.3.	Oukoopsedijk 11	4
3.	Beleid	5
3.1.	Rijksbeleid	5
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
3.1.3.	Visie erfgoed en ruimte	6
3.1.4.	Natuurbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Structuurvisie	8
3.2.2.	Provinciale Verordening Ruimte	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1.	Structuurvisie	13
3.3.2.	Bestemmingsplan "Plassen, natuur- en weidegebieden"	15
3.3.3.	Uitvoering ruimte voor ruimte regeling	15
3.3.4.	Landgoederenbeleid	16
4.	Toekomstige situatie	17
4.1.	Algemeen	17
4.2.	Oukoopsedijk 8	17
4.3.	Oukoopsedijk 11	21
4.4.	Beeldkwaliteit	22
4.5.	Voormalige agrarische gronden	23
5.	Onderzoek	24
5.1.	Bodem	24
5.2.	Geluid	26
5.3.	Externe veiligheid	27
5.4.	Luchtkwaliteit	28
5.5.	Waterparagraaf	29
5.6.	Flora en fauna	33
5.7.	Archeologie	35
5.8.	Bestaande bedrijvigheid	37
6.	Uitvoerbaarheid	38
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	38

6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.3.	Zienswijzen	38

1. Inleiding

Door schaalvergroting in de agrarische sector beëindigen agrarische bedrijven hun activiteiten. De Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland omvat een ruimte voor ruimte- en een landgoederenregeling. De ruimte voor ruimteregeling maakt het mogelijk na sloop van bestaande bedrijfsbebouwing in plaats hiervan woningbouw te realiseren. De landgoederenregeling biedt een deels openbaar landgoed (natuur- en/of recreatiegebied) aan te leggen en ter compensatie een landhuis te bouwen.

Op het perceel Oukoopsedijk 11 staat op dit moment een voormalig agrarisch bedrijf met bijgebouwen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse beëindigd. De initiatiefnemer heeft het voornemen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en in plaats hiervan een vrijstaande woning te bouwen.

Het agrarisch bedrijf op het perceel Oukoopsedijk 8 (Wiltenburg) is eveneens beëindigd. Ook hier wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en in het kader van de ruimte voor ruimte regeling vervangen door een vrijstaande woning. Daarnaast worden nog vier landgoedwoningen op het perceel gerealiseerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van de provinciale regeling voor nieuwe landgoederen. In het kader van de NSW-regeling krijgt een aantal perceel rondom het landgoed een meer op de natuur gerichte bestemming.

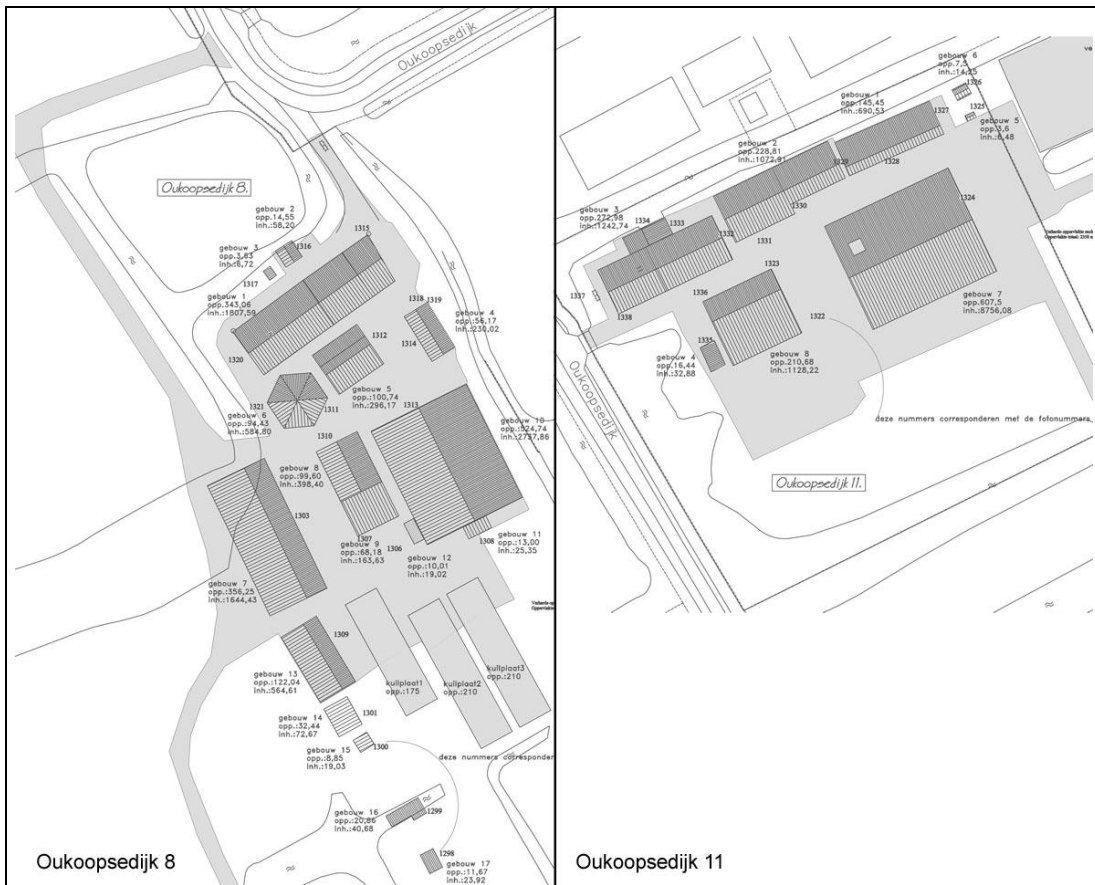
Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Deze ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Plassen, natuur- en weidegebieden".

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk is echter een nieuw bestemmingsplan "Polder Oukoop en Negenviertel" aan het voorbereiden. Om het bouwplan in dat bestemmingsplan op te nemen, heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk aan initiatiefnemer verzocht om aan te tonen dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van dat bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing beargumenteert dat de ontwikkelingen aan de Oukoopsedijk 8 en 11 aanvaardbaar zijn.

Afbeelding 2: Bestaande situatie.



2. Bestaande situatie

2.1. Oukoop

De Oukoopsedijk ligt in de Polder Oukoop en Negenviertel. Deze polder wordt gekenmerkt door een oost-west gerichte slagen verkaveling, waarin tussen de percelen brede watergangen liggen. De Oukoopsedijk vormde daarbij de ontginningsbasis van waaruit het veen werd ontgonnen in het gebied aan weerszijden van de dijk. De Oukoopsedijk is een smal dijkje, dat de verbinding vormt tussen Reeuwijk en Hekendorp. Aan beide zijden van het dijkje ligt een brede watergang en staat verspreid gesitueerde bebouwing. De ontsluiting vanaf de Oukoopsedijk vindt plaats via een brug of via een toegang over een duiker. De bebouwing bestaat veelal uit (oude) boerderijen die van elkaar variëren in grootte en clustervorm. De bebouwing staat meestal op een afstand van elkaar, zodat vanaf de weg op veel plekken zicht is op het landschap.

De Polder Oukoop biedt als gevolg van de bereikbaarheid en vanwege het waterrijke karakter van het gebied door de schaalvergroting, voor traditionele landbouw geen vooruitzichten meer. Daardoor zijn veel agrariërs weggetrokken of hebben hun bedrijf gestaakt. Het gebied dreigt hierdoor zijn vitaliteit te verliezen. In de polder is nog één werkend boerenbedrijf (Hoeve Stein) overgebleven dat kansen ziet om veeteelt en natuurbeheer te combineren in een levensvatbaar bedrijf. Door de combinatie van een boerenbedrijf en natuurbeheer kan het unieke landschap én de vitaliteit van de polder behouden blijven.

2.2. Oukoopsedijk 8

Aan de Oukoopsedijk 8 in Reeuwijk staat de oude boerderij Wiltenburg. In 1637 is er sprake van een stuk land ter grootte van 2 morgen (ongeveer 1,7 hectare) met de naam "Wiltenburg". Het was oorspronkelijk eigendom van de burggrafelijke familie De Merode van Montfoort. De boerderij is een gemeentelijk monument. Het opvallendste element aan deze boerderij is echter het inrijhek aan de weg dat uit twee stenen pilaren bestaat met daarboven een gebeeldhouwd wapen. Het wapen stelt een gouden lelie op een blauw veld voor, het wordt gedragen door twee leeuwen en gedekt met een kroon. Eronder staan de Latijnse wapenspreuk "Quam parva, nulli cedo" ("al ben ik klein, ik wijk voor niets") en de naam "Wiltenburg". Dit inrijhek is een Rijksmonument en herinnert aan de geschiedenis van de dubieuze hoge heerlijkheid van Wiltenburg¹. Een van de eigenaren van Wiltenburg heeft in de 18e eeuw zijn herenhuis, de boerderij en het bijbehorende land tot een eigen "hoge heerlijkheid" uitgeroepen, waar hij zelf een schout benoemde, recht liet spreken en huwelijken liet sluiten. De documenten op grond waarvan dit gebeurde zijn al eeuwenlang zoek. Nog altijd vragen lokale historici zich af waar de oude gerechtsboeken van Wiltenburg gebleven zijn, die meer licht zouden kunnen werpen op de raadselachtige geschiedenis van deze hoge heerlijkheid.

¹ http://www.rhcrijnstreek.nl/index.php?option=com_content&task=view&id=73&Itemid=22

In de huidige situatie is in totaal op de Wiltenburg 1.881 m² (8.694m³) bebouwing aanwezig. Dat is inclusief boerderij en alle andere aanwezige bebouwing, zoals kapberg, maar exclusief de monumentale poort.

Achter de boerderij ligt bijzonder landschappelijk element in de vorm van een ronde weide. Hiervan wordt - op grond van het achtervoegsel 'burg'- vermoed dat het een motte(burcht) betreft. Een motte is een aarden heuvel van heuvel van zand en klei met veelal houten pallisaden. Om de motte werd vaak een gracht gegraven om het de aanvallers nog moeilijker te maken de versterking in te nemen. In archeologisch onderzoek (zie paragraaf 5.7) zijn hiervoor overigens geen aanwijzingen gevonden.

2.3. Oukoopsedijk 11

De huidige boerderij op het perceel Oukoopsedijk 11 dateert uit 1906. Op een topografische kaart uit 1898 blijkt echter dat ook aan het eind van de 19e eeuw ter plaatse al bebouwing aanwezig was. Tot het eind van de 20e eeuw is een aantal agrarische opstallen op het perceel gebouwd. Zodoende is in de huidige situatie ter plaatse in totaal 1.494 m² (12.944 m³) bebouwing aanwezig en omvat het perceel een paardenbak van 20 x 40 meter.

Afbeelding 3: Luchtfoto Oukoopsedijk 11.



3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

In het verleden heeft het Rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het Hollands-

Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart kent als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

Bebouwing in het kader van de ruimte voor ruimte regeling en de landgoederenregeling is echter niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Het enige onderwerp dat voor het onderhavige bestemmingsplan van belang is, is de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Zoals het Barro aangeeft ligt de verantwoordelijkheid voor de realisatie van de ecologische hoofdstructuur bij de provincies. De gronden die onderdeel uitmaken van de EHS dienen een passende bestemming te krijgen zodat deze niet in strijd zijn met het rijksbelang. Verder worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. De planontwikkeling aan de Oukoopsedijk 8 en 11 is daarmee in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.3. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. In paragraaf 5.7 wordt op dit aspect ingegaan. Op beide percelen zal de uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle bebouwing worden behouden. In paragraaf 2.1 is een omschrijving gegeven van het landschap en de omgeving. Net als elders langs de Oukoopsedijk wordt ook op beide percelen Oukoopsedijk 8 en 11 de bebouwing geclusterd aan de kop van het perceel, waarbij concentraties van bebouwing worden afgewisseld met open doorzichten. In respectievelijk paragraaf 4.2 en 4.3 is aangegeven hoe bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing op beide percelen.

3.1.4. Natuurbeleid

Ecologische hoofdstructuur

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS moet in 2018 klaar zijn.

Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeente, waterschappen, grondeigenaren en dergelijke) worden beschermd.

In het Structuurschema Groene Ruimte van 1995 is deze EHS, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, ruimtelijk vastgelegd. In deze gebieden mogen in principe geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Vervolgens hebben de provincies in hun streekplannen meer concrete grenzen voor de EHS vastgelegd. De provincies bepalen zelf de contouren. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Het plangebied ligt binnen de EHS. Binnen de EHS kunnen alleen nieuwe vormen van ruimte- en bodemgebruik een plaats vinden die de functie van de EHS ondersteunen en zo mogelijk versterken. Een beoordeling daarvan is uiteraard afhankelijk

van de aard van het gebruik en de plaats binnen de EHS. De gehele EHS is daartoe planologisch beschermd door middel van het 'nee, tenzij' regime uit de Nota Ruimte. Dit houdt in dat ingrepen die de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS aantasten niet zijn toegestaan, tenzij er redenen zijn van groot openbaar belang en er geen alternatieven zijn.

Het gebied rondom het huidige agrarisch bouwperceel Oukoopsedijk 8 ligt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Uit het kaartmateriaal bij en de toelichting op de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland blijkt dat bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding in principe niet tot de EHS behoren. Woningbouw in het kader van de ruimte voor ruimte regeling en de landgoederenregeling op voormalige agrarische bouwpercelen is derhalve geen ingreep die de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS aantast.

Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur

In de "Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur" (Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw, NBL-21) wordt het beleid voor de komende tien jaar geschetst. Deze nota draagt bij aan een meer samenhangend natuurbeleid en vervangt vier groene nota's (Natuurbeleidsplan, Nota Landschap, Bosbeleidsplan en Strategisch plan van aanpak biodiversiteit). Verder biedt de nota het kader voor behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in onder meer landbouw, visserij, toerisme en water.

Flora- en Faunawet

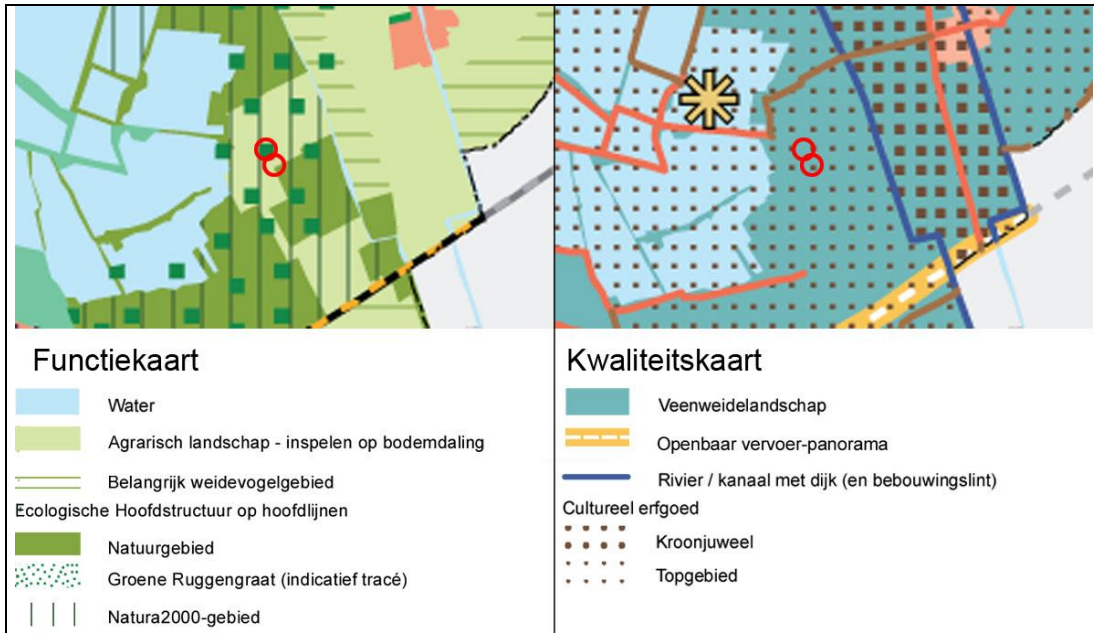
De "Flora- en Faunawet" heeft als doel de bescherming van het in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen planten en diersoorten voor die in het kader van de wet zijn beschermd. Aangegeven moet worden op welke wijze het voornemen hierop is afgestemd en of er ontheffingen nodig zijn voor uitvoering van het initiatief. Binnen het plangebied komen soorten voor waarvoor een ontheffing is vereist. Daarnaast komen soorten voor waarvoor alvorens een ontheffing kan worden verkregen moet worden aangetoond dat 'geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'. In paragraaf 5.6 zijn de relevante onderzoeksresultaten met betrekking tot de Flora- en Faunawet samengevat.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie

De provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", met de ondertitel "Ontwikkelen met schaarse ruimte" is op 2 juli 2010 door provinciale staten vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Afbeelding 4: Fragment functiekaart en kwaliteitskaart.



De structuurvisie heeft twee kaarten waarop de ruimtelijke weergave van doelstellingen en ambities zijn aangegeven: de functiekaart en kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Locatie, omvang en begrenzing staan erop. Kortom, wat komt waar. De kaart stuurt in samenhang met de tekst. Daarbij gaat het zowel om ordening als ontwikkeling. De kwaliteitskaart stuurt op het 'waar en welke'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland. Op de functiekaart zijn de functies weergegeven. Op de kwaliteitskaart worden de kernkwaliteiten benoemd, vastgelegd en meegegeven bij toekomstige ontwikkelingen.

Om de provinciale belangen veilig te stellen of te ontwikkelen, zijn in deze uitvoeringsstrategie drie sporen te onderscheiden: ordenen, ontwikkelen en onderzoeken/ agenderen. Deze drie sporen zijn met elkaar verbonden. Ordenen vindt plaats door beleidskaders vooraf duidelijk te formuleren. Hiervoor gelden drie leidende principes, namelijk de lagenbenadering, de bebouwingscontouren en de SER-ladder. Deze principes zijn in regelgeving (verordening) vastgelegd. Ontwikkelen vindt plaats wanneer de beleidsopgaven globaal in beeld zijn. De provincie maakt voor belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen bestuurlijke afspraken met de partners en in onderling overleg worden rollen en verantwoordelijkheden bepaald. Uitgangspunt is 'lokaal wat kan'. In het laatste spoor, onderzoeken/agenderen, staat het gezamenlijk in beeld brengen centraal.

Beschikbare kennis wordt gebruikt om de beleidsopgaven te formuleren en een strategie te bepalen.

Op de functiekaart ligt de planlocatie op de grens van 'Agrarisch landschap – inspelen op bodemdaling' en 'Natuurgebied'.

De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland. Op de kwaliteitskaart heeft de planlocatie de aanduiding 'Veenweidelandschap'.

De Oukoopsedijk ligt in het deelgebied Gouwe Wiericke dat is aangewezen als Topgebied cultureel erfgoed. In de provincie zijn 16 gebieden benoemd als topgebied cultureel erfgoed. Dit zijn gebieden of structuren met een gave cultuurhistorische samenhang, met betrekking tot archeologie, landschapshistorie en nederzettingen. De bescherming in topgebieden richt zich op de continuïteit van het karakter, door behoud en versterking van de structuur. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, binnen randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie. Ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met het cultuurhistorisch belang zijn in principe niet mogelijk.

De Oukoopsedijk ligt bovendien in het Nationaal Landschap Groene Hart in het deelgebied Gouwe Wiericke. Gouwe Wiericke bestaat uit veenweidelandschap met een markante droogmakerij (Middelburg-Tempelpolder) en plassen- en moerassenlandschap. Water komt in verschillende vormen en functies in deze landschappen voor en vormt een belangrijke kwaliteit en uitgangspunt bij veranderingen (verdedigingswerk, kanaal, rivier, plassen, sloten).

De opgaven die hier een rol spelen zijn onder meer het afremmen bodemdaling en de realisatie van de Groene Ruggengraat. De Groene Ruggengraat is het Randstad Urgent- en Groene Hart iconoproject. Het gaat om een op natte natuur gerichte inrichting die in andere gebiedsfuncties zoals waterhuishouding, landbouw, recreatie en landschap wordt ontwikkeld. Met de aanleg van de Groene Ruggengraat wordt een robuuste ecologische verbinding van nationaal belang gerealiseerd van de Zeeuwse delta tot het Lauwersmeergebied. De Groene Ruggengraat heeft meer dan alleen een ecologische functie. Zij draagt ook bij aan versterking van de landschappelijke diversiteit en cultuurhistorische identiteit, duurzaam waterbeheer en mogelijkheden voor recreatief gebruik. De precieze invulling van de Groene Ruggengraat is afhankelijk van de natuurdoelstellingen, de mogelijkheden van duurzaam waterbeheer (waterkwantiteit en –kwaliteit) en de kernkwaliteiten van het gebied waar de Groene Ruggengraat doorheen loopt. De aanduiding op de functiekaart is dan ook indicatief. Voor Gouwe-Wiericke dient deze nog in een gebiedsprocessen te worden begrensd.

Rust en stilte zijn een belangrijk goed in de Groene Ruggengraat. De realisering van de Groene Ruggengraat moet voor 2018 zijn afgerond en daarmee een belangrijke impuls geven aan de natuurfunctie (Ecologische Hoofdstructuur) en bodemdaling in de natte veenweidegebieden tegengaan.

Door de afname van de hoeveelheid bebouwing en de zorgvuldige landschappelijke inpassing is de bouw van woningen op een plek waar agrarische bedrijfsbebouwing was gesitueerd niet als strijdig met het cultuurhistorisch belang van het Topgebied aan te merken en zal evenmin een negatieve invloed hebben op de Groene Ruggengraat.

3.2.2. Provinciale Verordening Ruimte

De Provinciale Verordening Ruimte die eveneens op 2 juli 2010 door Provinciale Staten (PS) is vastgesteld bevat regels omtrent de inrichting van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Op 23 februari 2011 is de Eerste herziening van de Verordening Ruimte door PS vastgesteld en op 29 februari 2012 de Actualisering 2011. In de provinciale verordening zijn met name zaken vastgelegd die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben.

Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de stedelijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door de op bij de verordening behorende kaart 1 aangegeven bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met de al vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De locatie ligt buiten de bebouwingscontour en is aangegeven met de aanduiding 'gebied buiten de bebouwingscontour'.

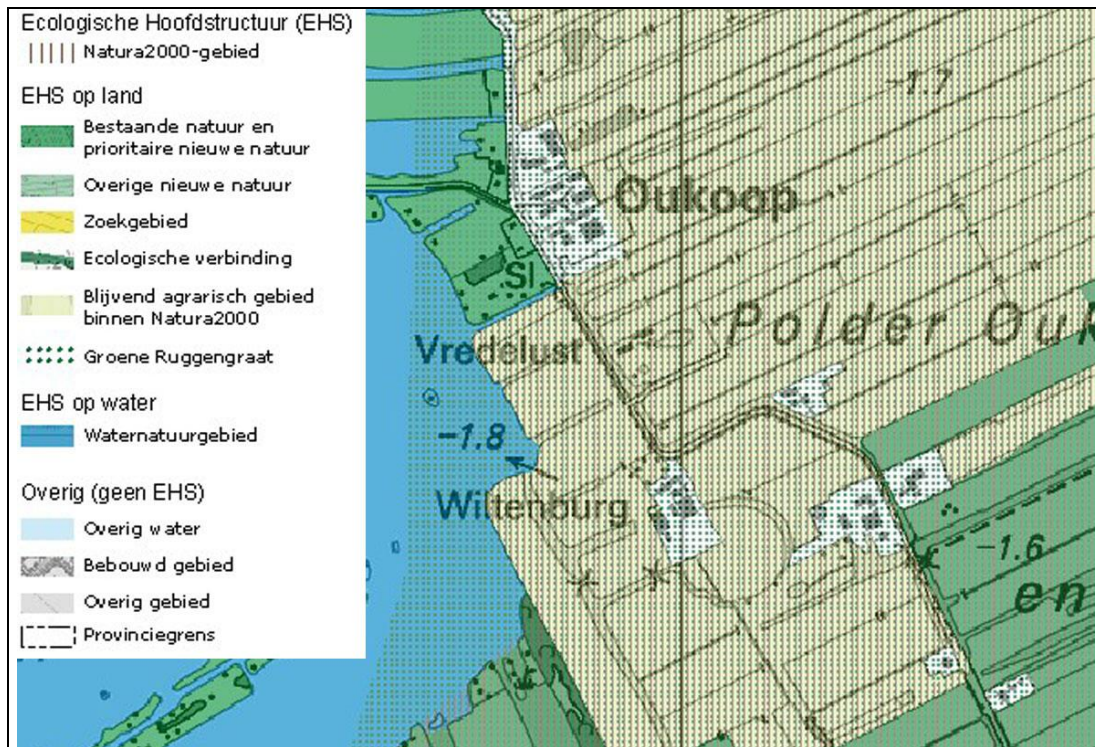
Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor de gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een "nee, tenzij" beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk.

Op de kaart van de ecologische hoofdstructuur van de verordening hebben beide bouwpercelen de aanduiding 'Groene ruggengraat'. Het gebied om de percelen heen is onderdeel van 'Natura 2000-gebied' en is aangeduid als 'Blijvend agrarisch gebied binnen Natura 2000'. De percelen zelf vormen geen onderdeel van het Natura 2000-gebied. In paragraaf 5.6 wordt ingegaan op de natuurwaarden van beide percelen.

Artikel 2 van de verordening bevat onder meer het beleid met betrekking tot de toepassing van ruimte voor ruimte. Het bestaande provinciale beleid voor toepassing van ruimte voor ruimte, waarbij in ruil voor de sloop van kassen of gebouwen onder voorwaarden één of meer compensatiewoningen mogen worden gebouwd, is overgenomen in de verordening. Gemeenten kunnen deze zonodig verder uitwerken. De compensatiewoning kan worden gebouwd op het perceel van de te slopen bebouwing of in de directe nabijheid daarvan. Ook is het mogelijk de

compensatiewoning te bouwen op een locatie aansluitend op een bestaande bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld in een bebouwingslint of bij een buurtschap.

Afbeelding 5: EHS.



Artikel 2 omvat daarnaast de mogelijkheid om onder een aantal voorwaarden nieuwe landgoederen te maken. De ruimtelijke kwaliteit moet duurzaam worden verbeterd. Het begrip 'duurzaam' geeft aan dat het niet alleen gaat om de aanleg van het landgoed, maar ook om het onderhoud en het beheer. Dit is te waarborgen met een privaatrechtelijke overeenkomst tussen het gemeentebestuur en de initiatiefnemer. Bij de locatiekeuze en inrichting van een nieuw landgoed moet steeds sprake zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Reeds aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwaarden dienen te worden versterkt. Het landgoed dient minimaal 5 hectare groot te zijn. Minimaal 90% van het gebied is voor het publiek toegankelijk. Dit gebied mag niet worden bebouwd maar dient te worden ingericht met groene en/of blauwe functies die aansluiten bij het bij het gebied passende natuurdoeltype, in overeenstemming met het Landelijk Handboek Natuurdoeltypen. De (privé) huiskavel mag voor maximaal 20% worden bebouwd, waarbij één landhuis met maximaal drie wooneenheden is toegestaan. Nieuwe landgoederen zijn niet toegestaan in de EHS. Het perceel Oukoopsedijk 8 maakt in tegenstelling tot de omliggende gronden geen onderdeel uit van de EHS. In rijksbufferzones zijn nieuwe landgoederen alleen mogelijk indien hiervoor aanwijzingen zijn gegeven in de provinciale structuurvisie of in een intergemeentelijke structuurvisie. De locatie Wiltenburg vormt geen onderdeel van een rijksbufferzone.

Nieuwe landgoederen

Op 7 juni 2011 is het nieuwe landgoederenbeleid door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In het nieuwe landgoedbeleid mag per 5 hectare nieuw landgoed maximaal 2% (=1000 m²) worden nieuw bebouwd oppervlak worden gemaakt. De 5 hectare omliggende landerijen, die –samen met het bouwblok van de Wiltenburg– onderdeel zullen gaan uitmaken van het nieuwe landgoed zullen uit de EHS worden gehaald. De begrenzing van de EHS zal in verband daarmee worden aangepast. Op de Wiltenburg mogen, naast de bestaande boerderij, 5 woningen worden gerealiseerd. Eén daarvan komt uit de ruimte-voor-ruimteregeling en vier woningen uit de nieuwe landgoedregeling. Theoretisch gezien zouden deze landgoedwoningen elk een oppervlakte kunnen krijgen van 250 m² per woning.

In brief van 15 november 2011 (kenmerk PZH-2011-309976666) hebben gedeputeerde staten geconstateerd dat de planontwikkeling op het perceel Oukoopsedijk 8 weliswaar niet past in het vigerende landgoederenbeleid, maar dat zij -onder voorwaarden- toch instemmen met de bouw van vijf woningen op het perceel omdat zij de ontwikkeling van de polder Oukoop tot een duurzaam natuurgebied door ontwikkeling van de natuurboerderij van groot belang vinden. Gedeputeerde staten hebben daarom op 5 juli 2011 besloten om mee te werken aan een ontheffingsverzoek van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk voor de bouw van 5 woningen op een nieuw landgoed als voldaan wordt aan de voorwaarden van het nieuwe beleidskader landgoederen zoals door gedeputeerde staten is vastgesteld op 7 juni 2011. Dit beleid is inmiddels door middel van opgenomen in de Actualisering 2011 van de Provinciale Verordening Ruimte.

Beeldkwaliteitsparagraaf

In artikel 6, lid 1 is bepaald dat in nationale landschappen zoals het Groene Hart alleen ontwikkelingen mogelijk mogen worden gemaakt die de kernkwaliteiten van deze gebieden behouden of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn: landschappelijke diversiteit, veenweidekarakter (inclusief de strokenverkaveling en lintbebouwing), openheid en rust en stilte. De onderhavige planontwikkeling versterkt de openheid en tast, doordat er twee agrarische bedrijven worden beëindigd, de rust en stilte niet aan. Hierdoor blijven de landschappelijke diversiteit en het veenweidekarakter gehandhaafd. Het plan vormt daarmee geen inbreuk op deze kernkwaliteiten.

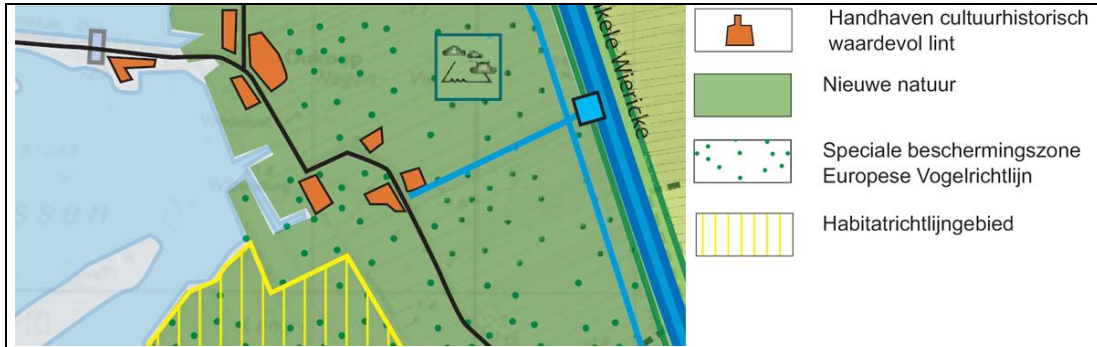
Artikel 6, lid 3 stelt een beeldkwaliteitsparagraaf voor bestemmingsplannen in het Groene Hart verplicht, indien het bestemmingsplan voorziet in nieuwe functies.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie

In de Structuurvisie die door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk is vastgesteld op 27 april 2009 wordt de toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de voormalige gemeente Reeuwijk tot 2015 aangegeven. Het plan doet uitspraken over verandering van dorpen en het landelijke gebied als gevolg van een veelheid van ontwikkelingen en het daaruit voortvloeiende ruimtebeslag.

Afbeelding 6: Kaartfragment structuurvisie.

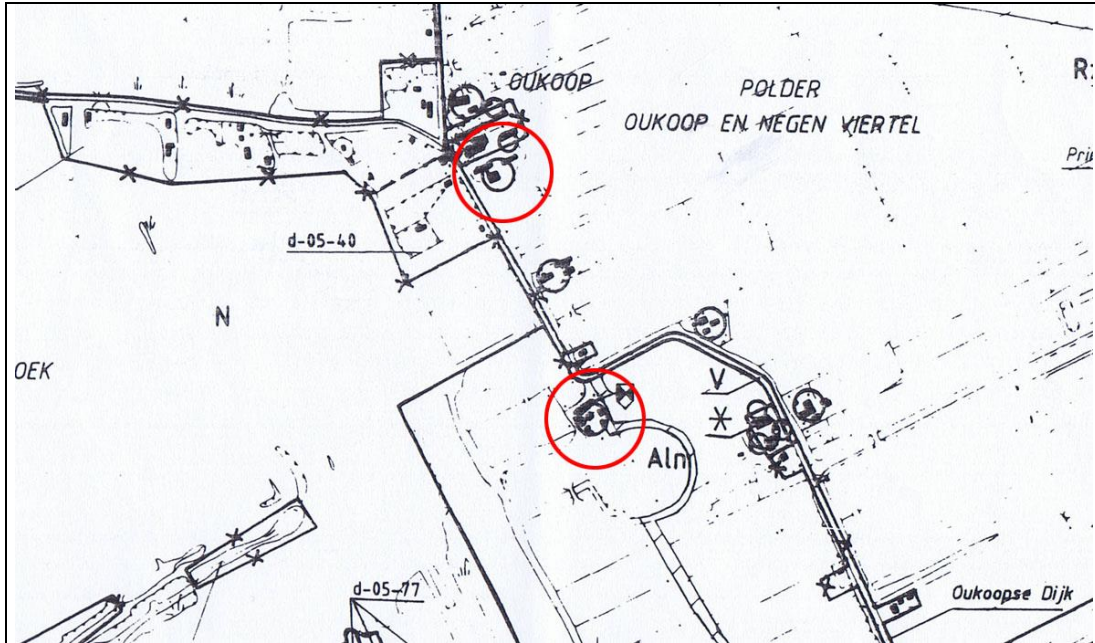


Het gemeentebestuur streeft er naar het landschapsbeeld en de cultuurhistorische waarden van de onderscheiden landschapstypen te behouden. De meest kansrijke optie voor behoud en versterking van de landschapswaarden is de handhaving van de melkveehouderijbedrijven in combinatie met natuurontwikkeling. Voor de versterking van de agrarische sector worden de ruimtelijke mogelijkheden uitgebreid om de inkomsten van de agrarische sector te verbreden.

Op de plankaart heeft de lintbebouwing de aanduiding 'handhaven cultuurhistorisch waardevol lint'. De gemeente streeft ernaar, dat elementen en structuren die nauw zijn verbonden met de ontstaansgeschiedenis van het landschap en het nederzettingenpatroon, zoals de huidige landschappelijk structuur met het kenmerkende verkavelingspatroon, de lintbebouwing en het stelsel van wegen en waterlopen, de vrije doorzichten in het landschap ook in de toekomst herkenbaar en ervaren blijven.

De structuurvisie signaleert de huidige trend in de landbouw dat het aantal agrarische bedrijven afneemt. Deze trend zal zich voortzetten. Een aantal resterende bedrijven zal uitbreiden, maar er gaat ook grond over in particuliere handen. Dit heeft gevolgen voor de bebouwingslinten. Voormalige agrarische bedrijfscomplexen krijgen een nieuwe bestemming. Met de ruimte voor ruimteregeling wordt beoogd om door het slopen van voormalige agrarische en/of niet agrarische gebouwen die niet (meer) in het landschap passen en in ruil daarvoor op een passende locatie (elders, dan wel ter plekke) woningen te realiseren een ruimtelijke groen-blauwe kwaliteitsverbetering te realiseren.

Afbeelding 7: Fragment plankaart.



3.3.2. Bestemmingsplan "Plassen, natuur- en weidegebieden"

Voor het plangebied is het Bestemmingsplan "Plassen, natuur- en weidegebieden" van toepassing, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk op 23 februari 1998 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland gedeeltelijk is goedgekeurd op 16 oktober 1998. Beide percelen zijn bestemd voor "Agrarische doeleinden", met de subbestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden'. Op deze gronden zijn veehouderijbedrijven, waarbij de intensieve veehouderij als ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsvoering is toegestaan, alsmede het behoud en herstel van actuele en potentiële landschaps- en/of natuurwaarden. Beide percelen zijn aangeduid als 'bouwstede agrarisch bedrijf'.

Op grond van deze bestemming mag op het perceel maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd. Op grond van artikel 12, lid 14 mag na bedrijfsbeëindiging de agrarische bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt niet de mogelijkheid om in het kader van de ruimte voor ruimte of de landgoederenregeling een extra woning te realiseren.

3.3.3. Uitvoering ruimte voor ruimte regeling

Bij de uitvoering van de ruimte voor ruimte regeling sluit de gemeente aan bij het beleid van de provincie Zuid-Holland. Om twee woningen in dit kader te kunnen bouwen dient in principe 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. De Ruimte voor ruimte regeling geeft mogelijkheden voor maatwerkoplossingen, mits de uitgangspunten van de

regeling in stand blijven (sloop voormalige bedrijfsbebouwing, kwaliteit terugbrengen in het gebied en meer openheid in het gebied).

Op de Oukoopsdijk 8 wordt 1.429 m² bedrijfsbebouwing gesaneerd en op Oukoopsedijk 11 1.221 m². Dat biedt op beide percelen de mogelijkheid om meer dan 650 m³ terug te bouwen. Het is mogelijk op de Wiltenburg een woning van 930 m³ te bouwen 3 en op Oukoopsedijk 11 compensatiewoning van 790 m³.

Per saldo wordt 1.800 m² (13.674 m³) meer gesloopt dan opnieuw aan bebouwing opgericht. Deze ruimtelijke kwaliteitswinst is een van de voorwaarden voor toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling. Gelet op de uitstraling van de te slopen bedrijfsbebouwing is er door de nieuwbouw sprake van een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Ook wordt de karakteristieke openheid met name door de beplanting van de percelen versterkt.

3.3.4. Landgoederenbeleid

Voorwaarde in het gemeentelijke landgoederenbeleid is dat een nieuw landhuis een inhoud van maximaal 650 m³ mag hebben. Het aantal landhuizen wordt afgestemd op de financiële middelen. Er mogen niet meer landhuizen worden opgericht dan nodig is om een positief financieel resultaat te krijgen. Uit een analyse van de voormalige gemeente Reeuwijk is gebleken dat:

- een of meerdere landhuizen van 650 m³ niet aansluiten op de massa van de bestaande bebouwing op het erf;
- daarom ook niet aansluiten op de visie van een vergelijkbaar boerenerf;
- woningen van 650 m³ onvoldoende noodzakelijke inkomsten genereren;
- verwacht wordt dat er een stabiele markt is voor iets grotere woningen op een landgoed met allure.

In de vergadering van 11 mei 2010 van de commissie Openbare Ruimte van de voormalige gemeente Reeuwijk is daarom voorgesteld om de voorwaarde dat een landhuis een maximale inhoud mag hebben van 650 m³ mag zijn, voor dit project te verlaten. Landhuizen op landgoederen in het buitengebied mogen in totaal een oppervlakte van maximaal 500 m² hebben. De Provincie Zuid-Holland staat overigens 1.000 m² toe. Nabij of tegen de bebouwde kom passen landgoederen met een omvang van 1.000 m² beter. Voor de Wiltenburg houdt dat in dat de drie wooneenheden uit de landgoederenregeling binnen die 500 m² moet worden gerealiseerd. Dat komt neer op ongeveer 170 m² per woning. De inhoud van de woningen zal dan (met een gemiddelde hoogte van ongeveer 5 meter) ongeveer 850 m³ zijn. Dat sluit aan bij de wens en visie voor nieuwe woningen op het (dan voormalige) agrarische erf. Over de aanpassing van het landgoederenbeleid heeft uiteindelijk geen besluitvorming plaatsgevonden.

Ook de vierde woning, waarvoor de provincie Zuid-Holland in de brief van 15 november 2011 (zie paragraaf 3.2) ontheffing heeft verleend, zal een inhoud van 850 m³ krijgen.

De bebouwingsmogelijkheden voor het perceel wijken derhalve af van het huidige gemeentelijk landgoederenbeleid.

4. Toekomstige situatie

4.1. Algemeen

Ten behoeve van de planvorming voor beide percelen is een landschappelijke en historische analyse uitgevoerd. Vanuit dit perspectief is het wenselijk om de open lintstructuur te behouden en de nieuwe bebouwing in te passen in de historisch gegroeide bebouwingsstructuur langs de Oukoopsedijk. Op beide percelen zal de hoeveelheid bebouwing aanzienlijk worden gereduceerd, waardoor de kenmerkende landschappelijke openheid wordt versterkt.

4.2. Oukoopsedijk 8

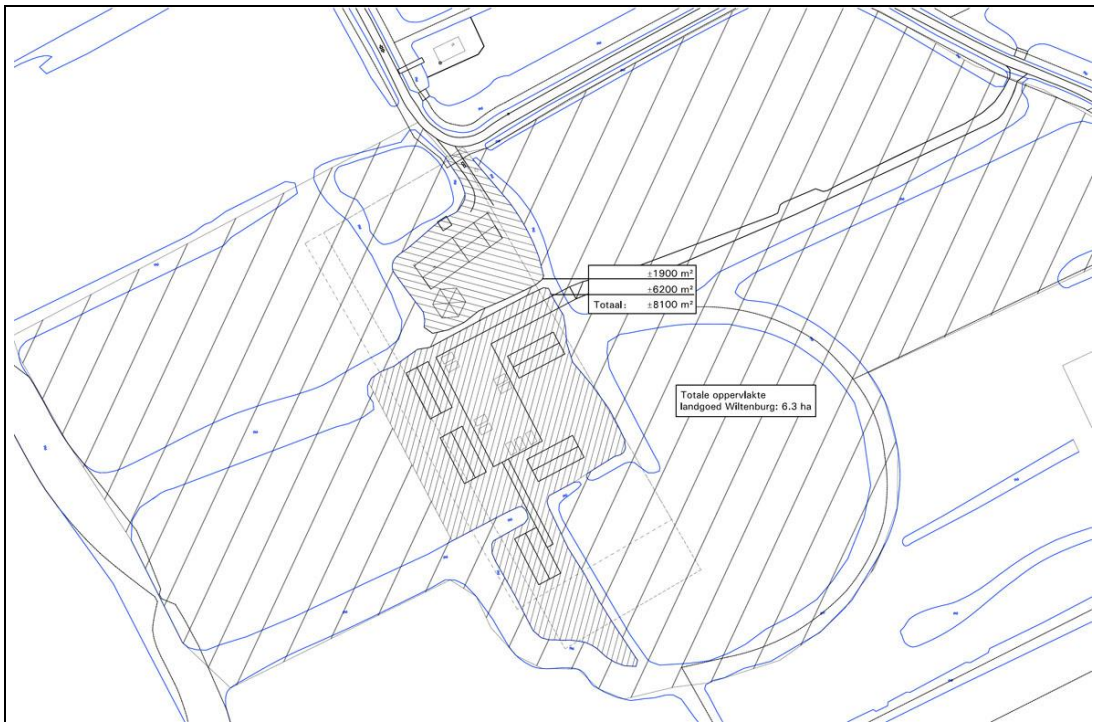
Op het perceel Oukoopsedijk 8 zal, met uitzondering van de monumentale boerderij, het inriehok, het boenhokje voor de boerderij en de kapberg met een oppervlakte 452 m² en een inhoud van 2.451 m³, alle bebouwing worden gesloopt (1.429 m²/6.243 m³). Vanaf de Oukoopsedijk gezien zullen achter de boerderij vijf nieuwe vrijstaande woningen worden gebouwd en wordt het perceel in vijf kavels gesplitst. De architectuur van de nieuwe woningen dient terughoudend te zijn ten opzichte van de bestaande boerderij Wiltenburg en in maatvoering niet afwijkend zijn ten opzichte van woningbouw in de omgeving. Door de woningbouw (5 woningen met een bebouwd oppervlak van 850 m² en een inhoud van 4.400 m³ is er sprake van een aanzienlijke reductie van de bebouwing met in totaal respectievelijk 579 m² en 1.843 m³.

Afbeelding 8: Toekomstige inrichting.



De vijf nieuwe woningen zullen compact rondom een 'boerenerf' worden gebouwd en refereren aan agrarische bijgebouwen. De ruimte-voor-ruimte woning krijgt een inhoud van maximaal 930 m³ en voor de landgoedwoning bedraagt die maximale inhoud 850 m³. Dit komt overeen met een bouwvlak per landgoedwoning van 170 m². De gebouwen worden in architectonisch opzicht familie van elkaar en van het monumentale hoofdgebouw en passen in een inrichting van een boerenerf. De bebouwing en het erf passen op hun beurt weer goed in het landschap. De bestaande en de nieuwe bebouwing vormen zodoende een nieuw landgoed. De totale oppervlakte van landgoed Wiltenburg is 6,3 hectare. Hiermee wordt ruim voldaan aan de provinciale en gemeentelijke norm van minimaal 5 hectare bij een nieuw landgoed. Volgens de spelregels van de landgoedvorming mag maximaal 10 % van het oppervlak voor privédoeleinden worden gebruikt. Dit resulteert in 6.300 m². Het nieuwe privé-erf voor de vijf woningen heeft een oppervlakte van 6.200 m², zodat binnen het gestelde uitgangspunt wordt gebleven.

Afbeelding 9: Landgoed.



Om het rijksmonumentale inrijhek te ontlasten zullen de toekomstige bewoners van de vijf nieuwe woningen gebruik gaan maken van een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg ten oosten van de Wiltenburg en ten noorden van Oukoopsedijk 10. Het huidige landhek zal worden vervangen door een wildrooster en de entree vormen van die ontsluitingsweg. De weg zal een ondergeschikt element vormen in het landschap, eindigt in een sobere brug op het gezamenlijke terrein van het landgoed / de buitenplaats. De brug mag op geen enkele wijze concurreren met de rijksmonumentale inrijpoort.

Op het gezamenlijke binnenterrein van het landgoed zal van een haag (hoogte 1 à 1,25 meter) worden aangelegd. Deze omheining begrenst de private plek en het publiek domein. Als materialisatie van het binnenterrein wordt gedacht aan grint. Enkele fruitbomen, voor gezamenlijk gebruik, zullen onderdeel vormen van het binnenterrein. Hekwerken/erfscheidingen voor enkel en alleen één wooneenheid blijven achterwege. Voor gebruik van het private erf zullen enkele spelregels worden geformuleerd, waar het gaat om buitenopslag en om parkeren van auto's. Voor elk van de wooneenheden zal een eigen aanlegplaats aan de Reeuwijkse Plas worden aangelegd. Deze aspecten zullen in een inrichtingsplan worden opgenomen.

Er zal te zijner tijd een stichting of een VVE worden opgericht die de beheertaken voor de gezamenlijke onderdelen van het complex regelt en verantwoordelijk is voor de handhaving van de onderdelen van het inrichtingsplan. Het lidmaatschap van die stichting of VVE van toekomstige bewoners zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Afbeelding 10: Wandelpad.



De bestaande motte rond de Wiltenburg, die nu vanaf de openbare weg niet optimaal beleefbaar is, kan worden versterkt. Een aantal eenvoudige ingrepen, zoals lage beplanting langs de oever en het iets verbreden van de motte, lijken voldoende om dat te bewerkstelligen.

Daarnaast zal een wandelpad (laarzenpad) worden aangelegd zodat wandelaars ook de westzijde van de Wiltenburg kunnen beleven. Daarbij is overigens wel rekening gehouden met het agrarisch medegebruik. De routing van het pad is zodanig gekozen dat de agrariër die de gronden gaat beheren, optimaal gebruik kan maken van de gronden. Met het aanleggen van het pad wordt bijgedragen aan de voorwaarden van de provinciale landgoederenregeling voor toegankelijkheid en recreatieve paden. Het gemeentelijke landgoederenbeleid stelt aanvullend als voorwaarde een goede verankering van het beheer een rechtspersoon (stichting/vereniging).

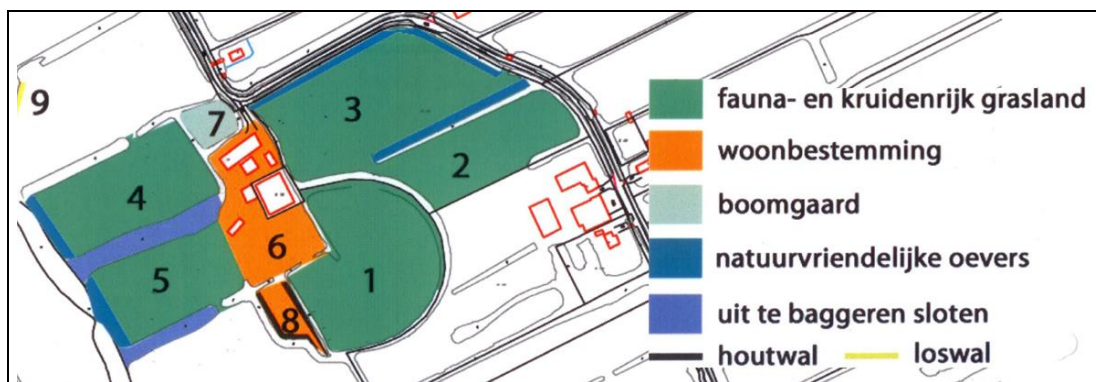
Natuurstreefbeelden

Overeenkomstig de Provinciale Verordening Ruimte dient het gebied te worden ingericht met groene en/of blauwe functies die aansluiten bij het bij het gebied passende natuurdoeltype, in overeenstemming met het Landelijk Handboek Natuurdoeltypen.

Perceel 6 en 8 hebben een woonbestemming (zie afbeelding 10). Rond perceel 6 bevindt zich een groententuin met een hakhoutwal rondom. Deze houtwal blijft in tact en dient gefaseerd eenmaal in de zes jaar kort gezet te worden. Op perceel 7 staat een boomgaard met zeer oude knotwilgen. Deze boomgaard wordt gerenoveerd waarbij nieuwe fruitbomen aangeplant worden.

De percelen 1 tot en met 5 worden ingericht als fauna- en kruidenrijk grasland. Deze percelen worden uitsluitend met organische mest verrijkt. Er vindt grotendeels standbeweiding op deze gedeelten plaats, gedurende de zomer door pinken en droge koeien, in de winter door schapen.

Afbeelding 11: Natuurstreefbeelden.



De slotgracht wordt in tact gelaten. Op de percelen 4 en 5 worden de slootkanten aan de (zuid)westkant licht afgegraven en hier worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Er wordt een bloemmengsel van Dotterbloem en Koekoeksbloem ingezaaid. Verder worden Dotter, Katentstaart, Gele lis en Moerasrolklaver in de oevers geplant. Op perceel 3 wordt op dezelfde wijze een brede natuurvriendelijke oever aangelegd tussen de toekomstige oprijlaan en de sloot. Bij de natuurvriendelijke oevers wordt een afrastering aangebracht om vertrapping door

vee tegen te gaan. De sloten aan de zuid(oost)kant van perceel 4 en 5 worden uitgebaggerd om vaarverkeer mogelijk te maken.

Er loopt een belangrijke zichtlijn vanaf de Wiltenburg over de noordwestoever van perceel 9 naar plas Kalverbroek. Deze zichtlijn dient gehandhaafd te worden. De huidige loswal ter plaatse blijft daarom in tact.

Door deze combinatie van inrichtingsmaatregelen wordt een bij het gebied passend natuurdoeltype gerealiseerd. De inrichting van het landgoed sluit zodoende goed aan op natuurbeheerplan van de provincie.

4.3. Oukoopsedijk 11

Op het perceel Oukoopsedijk zal alle bebouwing met uitzondering van de bestaande boerderij (met boenhok) worden gesloopt. Dit betreft 1.221 m² met een inhoud van 11.701 m³. In plaats daarvan zal één vrijstaande woning worden gebouwd. Deze nieuwe (zuidelijke) woning wordt gesitueerd op circa 57 meter van de bestaande boerderij, zodat deze binnen de oorspronkelijke bouwstede ligt, die maximaal 65 meter breed mag zijn. Ook voor deze woning geldt dat deze in maat niet afwijkend mag zijn van bestaande bebouwing in de omgeving en dat nieuwe woning een terughoudende uitstraling dient te hebben ten opzichte van het bestaande hoofdgebouw. Daarbij dienen de zichtassen naar het achterland in stand te worden gehouden. Ten behoeve van de erfscheiding zal tussen beide percelen een sloot worden gegraven.

Afbeelding 12: Toekomstige situatie.



Uit een landschappelijke analyse blijkt dat der erftoegangswegen in de directe omgeving van het perceel Oukoopsedijk 11 een onderlinge afstand hebben van ongeveer 45 meter. Voor de situering van de nieuwe woning is deze afstandsmaat aangehouden. Zodoende is het mogelijk

om de vanuit historisch perspectief aanwezige open lintstructuur te behouden. De nieuwe woning met een inhoud van 790 m³ zal verder van de Oukoopsedijk worden gebouwd dan de bestaande woning. Dit draagt bij aan het gevarieerde karakter van de lintbebouwing. Dit wordt versterkt door de woningen met de kopse kant te oriënteren op het lint en een nokrichting die het slagenlandschap volgt, zodat een minder vol beeld ontstaat.

4.4. Beeldkwaliteit

Op grond van de Provinciale Verordening Ruimte dient een beeldkwaliteitsparagraaf te worden opgesteld, waarin -voor zover relevant- ten minste aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- de kernkwaliteiten, zoals bedoeld in lid 1 (zie paragraaf 3.2.2);
- de belangrijkste kwaliteiten van de landschapstypen en de aardkundige waarden (zie paragraaf 2.1);
- de belangrijkste kwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd (niet relevant);
- de openheid van het landschap (diverse plekken in dit hoofdstuk);
- de historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten (zie paragrafen 4.2 en 4.3);
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse én
- de ordeningsprincipes en de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap (zie paragraaf 2.1).

Deze onderwerpen zijn verweven in deze plantoelichting en worden niet in deze paragraaf herhaald. Tussen haakjes is na elk onderwerp aangegeven waar de belangrijkste informatie hierover is te vinden.

Om medewerking te verlenen aan de bouwplannen is een aantal beeldkwaliteitseisen geformuleerd voor de nieuwe woningen. Belangrijk is dat de bebouwing niet alleen in maatvoering, maar ook in kleur- en materiaalgebruik aansluit op de in de omgeving aanwezige bebouwing, zodat die zich voegt naar het karakter van ter plaatse.

Oukoopsedijk 8

Voor het perceel Oukoopsedijk 8 is een beeldkwaliteitsplan² vervaardigd dat als separate bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. Samenvattend geldt dat de bouwmassa terughoudend dient te zijn ten opzichte van de bestaande en te handhaven boerderij Wiltenburg. De doorsnede van de nieuw te bouwen woning dient in verband daarmee minimaal 15% kleiner te zijn dan die bestaande boerderij (zie afbeelding 13). Door de bebouwing compact rond het halfverharde erf te situeren wordt gerefereerd aan de situering van agrarische bedrijfsbebouwing zoals dat in de omgeving gebruikelijk is. Voor de kleurstelling wordt uitgegaan van gedekte kleuren (groen, bruin, rood, donkergrijs) die ook in de omgeving veel voorkomen. Ook voor de

² van Hees tuin- en landschapsarchitectuur, Polder Oukoop Reeuwijk-Bodegraven Herontwikkeling De Wiltenburg Beeldkwaliteitsplan, Gouda, 25 oktober 2012

materialisering wordt uitgegaan van traditionele materialen (hout, steen, enzovoort) zoals dat bij boerderijen gebruikelijk is.

De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Om de nieuwe entree te accentueren worden fruitbomen geplant. Rondom de erven, die zullen hagen de erfafscheiding vormen.

Afbeelding 13: Doorsnede Wiltenburg.



Oukoopsedijk 11

Voor de Oukoopsedijk 11 geldt een groot deel van de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan voor Wiltenburg. Voor de maatvoering, kleur- en materiaalgebruik van Oukoopsedijk 11 gelden dezelfde eisen als voor Oukoopsedijk 8. Oukoopsedijk 11 dient daarnaast te worden ontsloten ter plaatse van de zichtassen naar het achterland. Erfafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van een sloot.

4.5. Voormalige agrarische gronden

In de Polder Oukoop is nog plek voor één goed renderende agrarische onderneming (zie paragraaf 2.1). De maatschap op deze natuurboerderij combineert op een vernieuwende wijze het natuurbeheer met de agrarische bedrijfsvoering. Belangrijk voor de ontwikkeling van de natuurboerderij is dat de beschikbare hoeveelheid grond zo groot mogelijk is. Om dit te bereiken zal een groot deel van de gronden van de voormalige boerderijen aan de Oukoopsedijk 8 en 11 worden verkocht aan de maatschap.

5. Onderzoek

5.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Oukoopsedijk 8

In een bodemonderzoek³ is bepaald in hoeverre het perceel uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor woningbouw.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de bovengrondse brandstoftanks verontreiniging met olie en aromaten kan worden verwacht, is niet bevestigd. Er is hooguit een lichte verhoging aan minerale olie in de grond bij de bovengrondse HBO-tank aangetoond. Echter, uit het oliechromatogram kan worden afgeleid dat de verhoging aan olie niet wordt veroorzaakt door HBO, maar door de aanwezigheid van humuszuren (natuurlijke herkomst).

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de oude puinverharding asbest kan worden verwacht, is niet bevestigd. Er is geen asbest aangetoond.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreiniging boven de waarden van de Bodemkwaliteitskaart worden verwacht, is niet bevestigd. Op twee plaatsen zijn sterke verhogingen aan lood en/of zink in grond aangetoond. De verontreiniging met lood en zink wordt gerelateerd aan de aanwezigheid van bijmengingen met bodemvreemd materiaal (puin, koolas), maar de mate van verontreiniging kan niet worden gerelateerd aan de mate van bijmenging. Er kan niet worden uitgesloten dat elders op de locatie eveneens sprake zal zijn van sterke verhoging met lood en/of zink. Voor de hele locatie geldt daarom dat er rekening gehouden dient te worden met de mogelijke aanwezigheid van sterke verhogingen aan lood en zink in de grond. Op basis van de huidige gegevens is duidelijk dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Gevallen van ernstige bodemverontreiniging dienen gemeld te worden bij de provincie Zuid-Holland. Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. Deze saneringsplicht wordt echter pas door het bevoegd gezag geëffectueerd, indien sanering van de verontreiniging spoedeisendheid is. Ten tijde van de aankoop was er van die spoedeisendheid geen sprake. In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging van het perceel Oukoopsedijk 8 is in 2011 wel nader bodemonderzoek⁴ uitgevoerd met als doel om meer inzicht

³ Grondslag BV, Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Oukoopsedijk 8, 14890, Kamerik, 11 augustus 2009

⁴ Grondslag BV, Nader bodemonderzoek Oukoopsedijk 8, 14890, Kamerik, 28 april 2011

te verkrijgen in de verontreinigingsituatie aan lood en zink in ter plaatse van het deel van het perceel dat herontwikkeld gaat worden tot woningbouw. Hieruit blijkt dat -aangezien de omvang van de sterke verontreiniging in grond ter plaatse van de hooischaar groter is dan 25 m³- er sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.

De spoedeisendheid van de sanering is afhankelijk van humaan toxicologische risico's, ecotoxicologische risico's en verspreidingsrisico's van de verontreiniging. Op basis van de gemeten gehalten aan lood (5.400 mg/kg ds) kan worden gesteld dat op basis van de toekomstig bestemming (wonen) de verontreiniging leidt tot onaanvaardbare humaan toxicologische en ecotoxicologische risico's. Het geval wordt daarmee aangemerkt als spoedeisend.

De huidige bodemkwaliteit ter plaatse van de hooischaar vormt een belemmering voor de bouwactiviteiten in de toekomst. Conform de wet mag er niet op sterk verontreinigde grond worden gebouwd of in een geval van ernstige bodemverontreiniging worden gegraven zonder toestemming van het bevoegd gezag (provincie Zuid Holland). In bovengenoemde situaties is een bodemsanering dan ook noodzakelijk.

Een bodemsanering kan variëren tussen volledige verwijdering van de verontreinigde grond enerzijds en het afdekken/isoleren van de verontreiniging anderzijds. De keuze is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder het bouwplan, het bouwpeil, de toekomstige terreininrichting, de persoonlijke wensen van de opdrachtgever, enzovoort. Tijdens een overleg dient de optimale saneringsvariant te worden besproken, waarna die kan worden uitgewerkt.

Oukoopsedijk 11

Voor Oukoopsedijk 11 zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het onderzoek⁵ voor deellocatie A betreft de huidige woning uit 1906, met omliggende tuindelen. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt 485 m². Het tweede onderzoek⁶ is uitgevoerd op deellocatie B. Dit betreft een strook weiland op de zuidzijde van het perceel met een oppervlakte van 1300 m².

In beide onderzoeken is de gestelde hypothese bevestigd, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreiniging wordt verwacht boven de achtergrondwaarden van de bodemkwaliteitskaart. In boven- en ondergrond van deellocatie A zijn lichte verhogingen aan zware metalen en minerale olie gemeten. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium en xylenen gemeten. De lichte verhogingen geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. Uit de onderzoeksresultaten van 2008 blijkt dat het gebruik van de petroleumopslag niet heeft geleid tot een olieverontreiniging van grond of grondwater. In de boven- en ondergrond van deellocatie B zijn

⁵ Grondslag BV, Verkennend Bodemonderzoek Oukoopsedijk 11 te Reeuwijk Deellocatie A - bestaande woning, 13590, Kamerik, 10 mei 2011

⁶ Grondslag BV, Verkennend Bodemonderzoek Oukoopsedijk 11 te Reeuwijk Deellocatie B - toekomstige woning, 13590, Kamerik, 10 mei 2011

lichte verhogingen aan zware metalen, minerale olie, PAK en PCB's gemeten. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium en xylenen gemeten. De lichte verhogingen geven echter geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning en de toekomstige bestemming.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een groundbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een groundbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.

5.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het buitenstedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Oukoopsedijk behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

Uit akoestisch onderzoek⁷ blijkt dat de Oukoopsedijk geen weg is die onderdeel uitmaakt van een doorgaande route binnen een modelmatig verkeersmodel van de gemeente. In die zin is de weg in gebruik voor bestemmingsverkeer en landbouwvoertuigen. Uit het verkeersmodel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk blijkt eveneens dat de Oukoopsedijk een zodanig lage verkeersintensiteit heeft, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de woningen niet zal worden

⁷ CVV projectcoördinatie & advies, Onderzoek lucht- en geluid Oukoopsedijk 10 Reeuwijk, 08.0608_2/pb, IJsselstein 9 juni 2008

overschreden. In die zin zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk en dient ten aanzien van de geluidwering van de buitengevel voldaan te worden aan de minimale eisen van het Bouwbesluit.

5.3. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

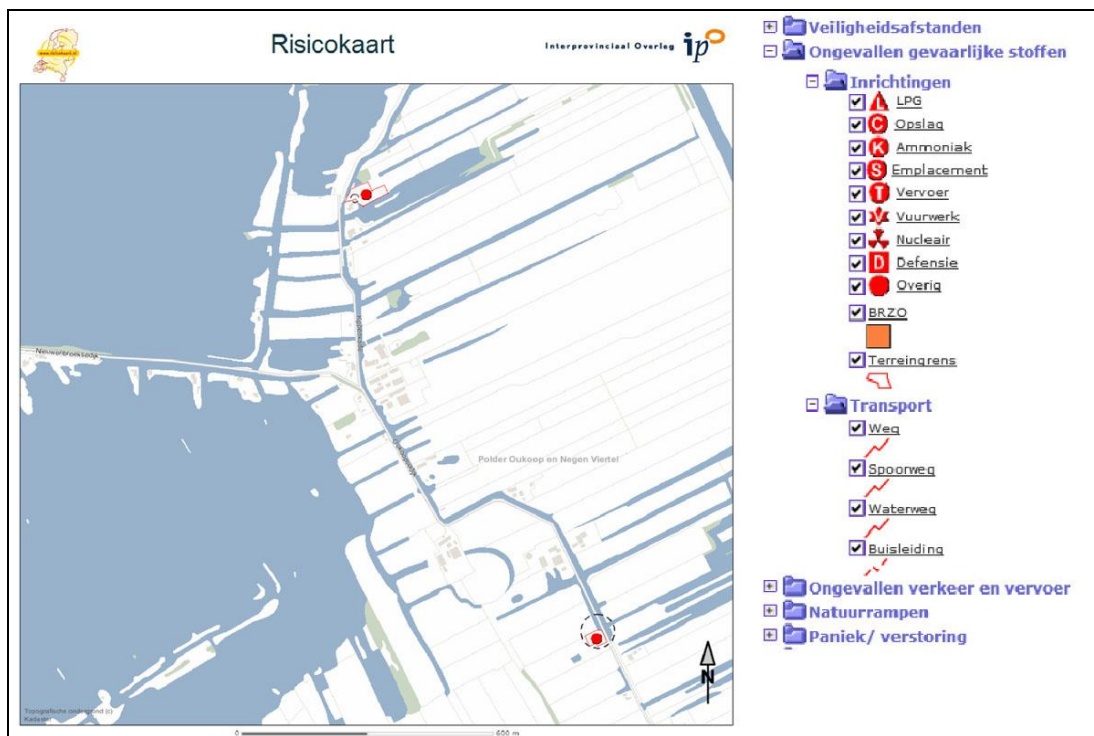
Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Zuid-Holland) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Afbeelding 14: Fragment risicokaart.



Aan de hand van de landelijke risicoatlas en de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met zes toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.5. Waterparagraaf

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Beleid

De Oukoopsedijk ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het beleid van het hoogheemraadschap is onder meer in het Waterbeheerplan 4 2010 - 2015, de Keur 2009 en de Beleidsregels 2011 vastgelegd.

- Waterbeheerplan 4 2010 - 2015

Op 9 december 2009 is het Waterbeheerplan 4 2010 - 2015 (WBP4) vastgesteld in de Verenigde Vergadering. Dit sleuteldocument zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. Het plan is gebaseerd op uitgebreid onderzoek en overleg met buurwaterschappen, provincies en Rijk.

In het vorige waterbeheerplan ging veel aandacht uit naar planvorming. Het nieuwe WBP4 legt een sterker accent op uitvoering. Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van Rijnland in het teken van drie hoofddoelen: (1) veiligheid tegen overstromingen, (2) voldoende water, (3) gezond water, inclusief goed beheer van de afvalwaterketen. Rijnland staat in de periode 2010-2015 voor grote opgaven. Het zwaartepunt ligt bij verbetering van regionale keringen, implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel), renovatie van boezem- en poldergemalen en het uitvoeren van het reguliere baggerprogramma voor polder en boezem.

Het waterbeheer waarvoor Rijnland verantwoordelijk is, moet gestalte krijgen in een omgeving die in heel veel opzichten bijzonder dynamisch en bewegend is. Rijnland wil met WBP4 inspelen op deze snel veranderende omgeving, zodat het hoogheemraadschap zijn werk in de planperiode 2010-2015 goed kan blijven doen. Zo ziet Rijnland fysieke ontwikkelingen op zich afkomen zoals klimaatverandering, bodemdaling, toenemende verstedelijking en verzilting. Ook het maatschappelijk gebruik van gronden in de toekomst zal veranderen; met veranderingen in de landbouw als sprekend voorbeeld. Dit zijn stuk voor stuk ontwikkelingen die een grote impact zullen hebben op de kerntaken van Rijnland.

De kerntaken richten zich op droge voeten en schoon water. Concreet betekent dit dat de waterkeringen tijdig aan de geldende norm voldoen, dat het watersysteem goed functioneert en

dat de waterkwaliteit aan de eisen voldoet. Om de ambities te verwezenlijken is een omvangrijk en maatregelenpakket samengesteld.

- Keur 2009 en Beleidsregels 2011

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur was nodig vanwege de inwerkintreding van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Compensatie

Beide percelen zijn nu grotendeels verhard en bebouwd. Door de planontwikkeling zal de hoeveelheid verhard oppervlak afnemen. Op het perceel Oukoopsedijk 8 zal circa 4.690 m² betonnen erfverharding worden verwijderd. Hiervoor wordt circa 2.750 m² nieuwe verharding aangebracht. Dit is overwegend halfverharding. Ook voor Oukoopsedijk 11 geldt dat het terrein nu grotendeels bebouwd en verhard is. Door de planontwikkeling zal de hoeveelheid verhard oppervlak op beide percelen aanzienlijk afnemen. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Nieuwe watergangen

Bij nieuwe watergangen wordt gestreefd naar een minimale waterdiepte van 1,0 meter in primaire watergangen en 0,5 meter in overige watergangen (beide ten opzichte van het winterpeil). Bij aanleg dient de watergang 0,1 meter dieper te worden aangelegd. De oevers dienen een talud van minimaal 1:3 te hebben. Beschoeiingen zijn uitsluitend toegestaan als hiervoor een keurvergunning is verleend. Langs de oevers dient aan beide zijden een onderhoudstrook te worden ingepast. Bij primaire watergangen schrijft Rijnland een onderhoudstrook 5 meter breed voor, bij overige watergangen een onderhoudstrook van 2 meter breed.

Rioolstelsel

Rijnland heeft voorkeur voor het toepassen van een gescheiden rioolstelsel met maximale afkoppeling van schoon regenwater. Hiermee wordt de hoeveelheid te zuiveren afvalwater zoveel

mogelijk beperkt. De woningen zullen worden aangesloten op de bestaande riolering. Verharde oppervlakken worden –indien mogelijk- afgekoppeld.

Afkoppelen verharde oppervlakken

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit artikel 10.29a Wet milieubeheer en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen een en ander. vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening);
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld door middel van controleputjes op de erfrens);
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;

- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- aangepaste gladheidbestrijding;
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Duurzaamheid

De toepassing van uitlogbare bouwmetalen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair dient te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen. Indien gebruik gemaakt wordt van uitlogbare materialen is het niet toegestaan de oppervlakken waarop deze materialen zijn gebruikt af te koppelen van het rioleringsysteem.

Het gebruik van geïmpregneerd hout in oppervlaktewater wordt beschouwd als een lozing waarvoor een vergunning is vereist. Indien gebruik wordt gemaakt van hout, wordt geadviseerd gebruik te maken van duurzaam geteeld hout met het FSC-keurmerk.

Het verwerken van grond en steenachtige materialen in het oppervlaktewater of in de waterbodem is een activiteit waarvoor de waterbeheerder het bevoegd gezag is. Voor deze activiteiten bestaat een meldingsplicht in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.

Watersysteemkwaliteit & ecologie

De waterkwaliteit van de watergang zal voor een belangrijk deel worden bepaald door de kwaliteit van het polderwater in de omgeving. De kwaliteitsverbetering is dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders, zoals landbouw, recreatiegebieden en overstorten van riolering en hemelwaterafvoeren, diffuse bronnen en stedelijk gebied. Doordat de activiteiten van het agrarisch bedrijf ter plaatse zijn beëindigd, zal de eventueel negatieve invloed op de waterkwaliteit tevens ophouden te bestaan.

Veiligheid en waterkeringen

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen waterkeringen en derhalve zijn er omtrent de veiligheid en waterkeringen geen aanvullende maatregelen van toepassing.

Procedure

In de initiatieffase van het project heeft overleg plaatsgevonden tussen het Hoogheemraadschap, de (voormalige) gemeente Reeuwijk en de initiatiefnemer. Volgens de procedure van de watertoets is de planvorming waterstudie in concept voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.

5.6. Flora en fauna

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving. In verband met de regelgeving uit het oogpunt van natuurbescherming is een verkennend ecologisch onderzoek⁸ uitgevoerd.

Oukoopsedijk 8 en 11 liggen midden in het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein'. De kwalificerende soorten voor dit Natura2000-gebied zijn Kleine zwaan (*Cygnus columbianus*), Smient (*Anas penelope*), Slobeend (*Anas clypeata*) en Krakeend (*Anas strepera*). De geplande werkzaamheden zullen plaatsvinden binnen de bestaande bouwstede op de voormalige bedrijfskavels. In de directe omgeving van de bedrijfskavels komen de kwalificerende soorten niet voor. De geplande werkzaamheden zullen dus geen negatieve gevolgen hebben op de instandhouding van de populaties van de kwalificerende vogelsoorten.

Voor de algemeen beschermde soorten (zoals Zwanenbloem, Groene kikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Mol, Veldmuis en Haas) geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een vrijstelling van de Flora- en Faunawet. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Indien bomen en vegetatie verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Flora- en Faunawet wordt voorkomen. Daarbij is het van belang dat de Flora- en Faunawet geen standaard periode hanteert voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

Op beide bedrijven zijn (oude) nesten aangetroffen van de Boerenzwaluw (Rode Lijst status 'gevoelig'). Meestal komen boerenzwaluwen na de overwinteringsperiode in Afrika weer terug op hun oude nest. Als de stallen gesloopt worden, zullen de broedplaatsen verdwijnen. In het kader van het Provinciaal Compensatiebeginsel dient dit verlies aan broedgelegenheid gecomp-

⁸ Watersnip advies, Verkennend ecologisch onderzoek Oukoopsedijk 8 en 11, Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, 11A003, Reeuwijk, maart 2011

penseerd te worden, bijvoorbeeld door het aanbrengen van nieuwe broedplaatsen in een schuur met voldoende invliegruimte.

De (streng) beschermde vissoorten Kleine modderkruiper (tabel 2 Flora- en Faunawet) en Bittervoorn (tabel 3 Flora- en Faunawet / Rode Lijst status 'kwetsbaar') zijn aangetroffen of worden verwacht binnen het plangebied. Er zijn geen plannen om de bestaande sloten te dempen. Er zal daarom geen schade ontstaan aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.

De streng beschermde Rugstreeppad (tabel 3 Flora- en Faunawet / Bijlage IV Habitatrichtlijn / Rode Lijst status 'gevoelig') is tijdens eerdere inventarisaties aangetroffen in de directe omgeving van het plangebied. Deze soort wordt binnen het plangebied niet verwacht, omdat het huidige biotoop voor deze soort niet geschikt is. Wanneer er voor de nieuwbouw zand en/of grond gestort wordt dat lang onbewerkt blijft liggen, wordt het gebied mogelijk wel interessant als voortplantings- en/of overwinteringsgebied voor de Rugstreeppad en bestaat de kans dat deze soort zich binnen het plangebied zal vestigen. Om dit te voorkomen, moet gedurende de werkzaamheden voorkomen worden dat er tijdens het voortplantingsseizoen ondiepe poelen en plassen ontstaan op het terrein waarin deze paddensoort eieren kan leggen. Daarnaast moet voorkomen worden dat er aan het begin van het overwinteringsseizoen zand en/of grond onbewerkt ligt waar de Rugstreeppad zich ter overwintering kan ingraven.

Er komen verschillende streng beschermde vleermuissoorten voor binnen het plangebied aan de Oukoopsedijk 11. De Gewone dwergvleermuis, de Ruige dwergvleermuis en de Laatvlieger zijn foeragerend waargenomen. De oude knotwilg, de woning met de oude stal en de kalverstal vormen rust- en verblijfplaatsen voor de Gewone dwergvleermuis. Op het moment dat de rust- en verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis binnen het plangebied verdwijnen, zal dit leiden tot schade aan de gunstige staat van instandhouding van deze soort en moet er een ont-heffing aangevraagd worden.

Volgens de huidige bewoner komen er rond de boerderij aan de Oukoopsedijk 8 veel vleermuizen voor, met name 's zomers rond het begin van de schemering. Dit zou er op kunnen wijzen dat er zich een vleermuisverblijf bevindt in een van de gebouwen of oude knotwilgen. Vanwege het tijdstip in het seizoen was het niet mogelijk een vleermuisinventarisatie uit te voeren. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de sloop van de gebouwen in een geschikte periode (april-september) een vleermuisinventarisatie uit te voeren naar de aanwezigheid van kraamkamers of verblijfsplaatsen.

Volgens de huidige bewoner van de boerderij aan de Oukoopsedijk 8 broeden er jaarlijks verschillende paren Huismus onder de dakpannen van het boenhok bij de oude boerderij. Het nest van de Huismus is jaarrond beschermd. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de restauratie van de oude boerderij.

Vleermuizen

In aanvulling op het verkennend ecologisch onderzoek is in april 2011 op beide locaties een vleermuisinventarisatie⁹ uitgevoerd. Op beide locaties is de streng beschermde Gewone dwergvleermuis waargenomen. Op de locatie aan de Oukoopsedijk 11 is bovendien een streng beschermde Laatvlieger aangetroffen. Er zijn echter geen aanwijzingen dat de locaties een belangrijke functie vervullen voor vleermuizen. Ook zijn er geen rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Er wordt bij de realisatie van de voorgenomen plannen daarom geen schade verwacht aan deze soorten. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is daarom niet nodig.

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

In het kader van de algemene zorgplicht wordt geadviseerd om zoveel mogelijk van de oude knotwilgen, fruitbomen en geriefhout te behouden. Door de bestemmingswijziging van agrarisch gebruik naar woonbestemming is het plangebied minder aantrekkelijk geworden voor vleermuizen. Door het behoud van zoveel mogelijk bomen wordt een verdere afname van aantrekkelijkheid beperkt. Daarnaast wordt geadviseerd om de aanwezige grote beuken langs de oprijlaan van het erf van nummer 11 te behouden, omdat deze sterk bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de migratieroute langs de Oukoopsedijk.

5.7. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologisch erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

⁹ Watersnip advies, Vleermuisonderzoek Oukoopsedijk 8 en 11 te Reeuwijk, 11A009, Reeuwijk, mei 2011

Oukoopsedijk 8

Ten behoeve van de planontwikkeling is voor het perceel Oukoopsedijk 8 een archeologisch bureauonderzoek¹⁰ uitgevoerd. Op het terrein heeft mogelijk de Heerlijkheid Wiltenburg gelegen. Op basis van deze aanname is het terrein een beschermd monument (AMK-terrein nr. 6392). Door de nieuwbouw worden de resten van deze eventueel aanwezige Heerlijkheid mogelijk verstoord. Op het moment van onderzoek is het terrein in gebruik voor agrarische doeleinden, ten dele bebouwd en deels onderkelderd.

Uit het bureauonderzoek is geconcludeerd dat de exacte ligging van de Heerlijkheid Wiltenburg onbekend is. De sporen van dit monument zouden dateren uit de Nieuwe Tijd. Op basis daarvan is voor de Nieuwe Tijd een zeer hoge archeologische verwachting aan het terrein toegekend. Omdat er in het gebied onder het veen een crevasseafzetting van een meandergordel aanwezig is, zijn op de top van deze afzetting resten uit het Neolithicum te verwachten. Het oppervlak waarin deze sporen aanwezig kunnen zijn, bevindt zich ruim onder de geplande verstoringdiepte.

Bij het karterend booronderzoek dat is uitgevoerd door Earth-Integrated Archaeology, zijn acht boringen gezet. In het noordelijke deel het plangebied is de top van de afzetting verstoord als gevolg van intensief agrarisch gebruik. Tijdens het onderzoek zijn geen artefacten of archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van resten van bewoning in de ondergrond. Er is geen puinlaag aangetroffen die zou kunnen duiden op de aanwezigheid van de voormalige Heerlijkheid Wiltenburg. Op basis van het booronderzoek is wel vastgesteld dat de bodem in het zuidelijke deel van het terrein in tact is. Er zijn daarbij geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een motte. Het zuidelijke deel van het plangebied is onderdeel van het AMK-terrein. Omdat uit het booronderzoek is gebleken dat de bodemopbouw daar in tact is, wordt geadviseerd een archeologische begeleiding uit te voeren. Het gaat om archeologische begeleiding tijdens het uitgraven van de cunetten voor de toekomstige woningen, wegen en riolering. Er dient hierbij rekening te worden gehouden met verontreinigingen in de ondergrond. Het wordt aanbevolen dergelijke graafwerkzaamheden pas uit te voeren nadat het milieuhygiënisch onderzoek is afgerond.

Oukoopsedijk 11

Ook voor het perceel Oukoopsedijk 11 een archeologisch bureauonderzoek¹¹ uitgevoerd. Uit het bestuderen van oude kaarten blijkt dat in of nabij het plangebied bebouwing heeft gestaan, in elk geval vanaf 1615. Voor de periode Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd geldt dan ook een hoge verwachting. De CHS en de gemeentelijke beleidskaart bevestigen dit beeld. Volgens de informatie van de makelaar stamt de huidige boerderij uit 1906. De boerderij is niet onderheid, maar

¹⁰ Buro de Brug bv, Archeologisch Bureauonderzoek en IVO-O Oukoopsedijk 8 te Reeuwijk B11-92 (Definitief V2), Amsterdam, 9 maart 2011

¹¹ Buro de Brug bv, Archeologisch Bureauonderzoek Oukoopsedijk 11, te Reeuwijk B11-110 (Definitief), Amsterdam, 5 oktober 2011

beschikt wel over een kelder. Of de boerderij uit 1906 precies op de locatie van de eerdere boerderijen is gebouwd, is niet vast te stellen aan de hand van het kaartmateriaal, aangezien de parcelering in de loop der jaren gewijzigd is. Ook is niet bekend of de kelder onder de gehele boerderij aanwezig is en of daardoor de bodem al helemaal verstoord is. Als in het kader van de planontwikkeling de bestaande bebouwing in de toekomst wordt gesloopt wordt geadviseerd om een booronderzoek uit te laten voeren voor aanvang van de sloop en nieuwbouw. Hierbij zal duidelijk worden of de bodem door de aanleg van de kelder verstoord is of dat hier nog resten van een voorganger van de huidige boerderij te verwachten zijn.

5.8. Bestaande bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Het perceel Oukoopsedijk 8 ligt niet binnen de invloedssfeer van (agrarische) bedrijven in de directe omgeving.

Aan de Oukoopsedijk 9 is een timmerwerkplaats aanwezig. Dit bedrijf behoort tot categorie 2 van de VNG-brochure. Deze categorie bevat bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies). De minimale afstand tot woningbouw dient 30 meter te bedragen. De bestaande boerderij die al een woonfunctie heeft ligt op kortere afstand. De bouwlocatie aan de Oukoopsedijk 11 is op ruim 55 meter gesitueerd. Daarnaast ligt die bouwlocatie op meer dan 130 meter van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (Oukoopsedijk 7). Op dit bedrijf wordt overigens sinds enkele jaren uitsluitend nog hobbymatige agrarische activiteiten uitgeoefend.

Uit het oogpunt van milieuzonering is woningbouw ter plaatse van beide percelen derhalve aanvaardbaar.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt in dit geval volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de initiatiefnemer zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemers kan verhalen. Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van de woningen op beide percelen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan Polder Oukoop en Negenviertel zal de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening worden doorlopen. In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan verzonden aan een aantal instanties.

6.3. Zienswijzen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor Polder Oukoop en Negenviertel wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. De gemeente zal vervolgens de verschillende belangen tegen elkaar afwegen.