

**Gemeente Bodegraven-Reeuwijk**  
**Bestemmingsplan**  
**Laageind 11a Driebruggen**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

30 oktober 2019

Kenmerk 1901-13-T01  
Projectnummer 1901-13



## Inhoudsopgave

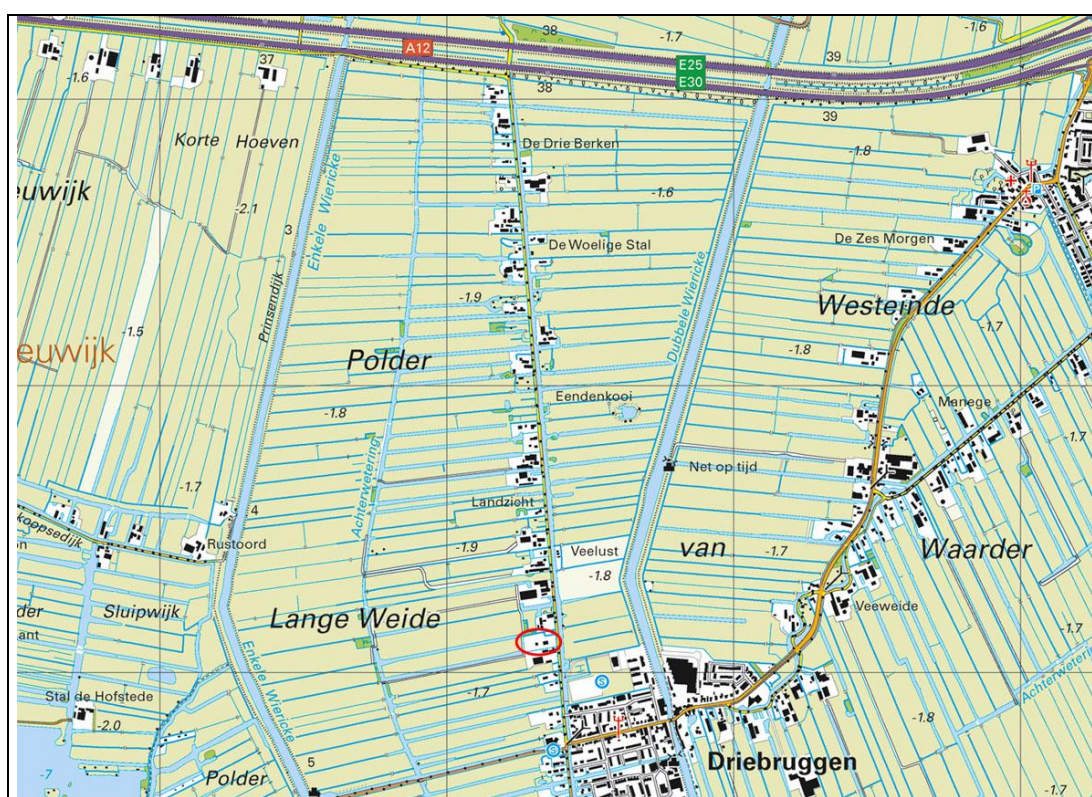
<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planontwikkeling</b>	<b>2</b>
	2.1. Bestaande situatie	2
	2.2. Toekomstige situatie	3
<b>3.</b>	<b>Beleid</b>	<b>4</b>
	3.1. Rijksbeleid	4
	3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4
	3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	5
	3.1.3. Visie erfgoed en ruimte	5
	3.1.4. Natuurbeleid	6
	3.2. Provinciaal beleid	6
	3.2.1. Visie Ruimte en Mobiliteit	6
	3.2.2. Verordening ruimte 2014	7
	3.3. Gemeentelijk beleid	9
	3.3.1. Structuurvisie 2013-2020	9
	3.3.2. Vigerend bestemmingsplannen	10
<b>4.</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>12</b>
	4.1. Bodem	12
	4.2. Geluid	12
	4.3. Externe veiligheid	12
	4.4. Luchtkwaliteit	13
	4.5. Waterparagraaf	14
	4.6. Flora en fauna	15
	4.7. Archeologie	16
	4.8. Bestaande bedrijvigheid	17
<b>5.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>21</b>
	5.1. Algemeen	21
	5.2. Bestemmingsplan	21
	5.3. Plansystematiek	21
	5.4. Regels	21
<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>24</b>
	6.1. Economische uitvoerbaarheid	24
	6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
	6.3. Zienswijzen	24



## 1. Inleiding

Op het perceel Laageind 11a in Driebruggen was tot 2012 naast het bestaande hoveniersbedrijf een dierspecialzaak gevestigd. In 2012 is de dierspecialzaak beëindigd. In het bestemmingsplan heeft het perceel op basis daarvan de bestemming "Detailhandelsdoeleinden" en was bestemd voor een detailhandelsbedrijf in diervoeders. Op het perceel is een gebouw aanwezig dat als kantoor wordt verhuurd. De eigenaar van het hoveniersbedrijf beoogt met dit bestemmingsplan de bestemming in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



## 2. Planontwikkeling

### 2.1. Bestaande situatie

Het Laageind maakt onderdeel uit van een historisch gegroeid lint vanuit Driebruggen in noordelijke richting dat tussen de Enkele en de Dubbele Wiericke ligt. Het Laageind is een smalle weg, waarlangs zich oorspronkelijk voornamelijk boerderijen stonden gebouwd. In de afgelopen eeuw is het lint verder verdicht met woningen met daarlangs zowel agrarische bedrijven, woonbebouwing als overige bedrijvigheid. Ook komt het voor dat boerderijen hun agrarische bestemming hebben verloren en een woonfunctie hebben gekregen. Ondanks de verdichting heeft het lint in de loop der jaren haar open karakter behouden. Doordat de woningen vaak niet recht tegenover elkaar staan, maar enigszins verspringen, is vanuit de meeste woningen een vrij zicht op het landschap mogelijk.

Afbeelding 2: Bestaande situatie.



Op het perceel is rond 1997 een winkel in dierbenodigdheden gestart op basis van een vrijstelling van het toen geldende bestemmingsplan. Door tegenvallende winkelresultaten in het begin zijn er destijds ook hovenierswerkzaamheden opgestart. Het bedrijf sloeg materieel op aan het Laageind 11a en had beschikking over een kantoor in Bodegraven. In de loop der jaren zijn de hovenierswerkzaamheden gestaag verder gegroeid en uitgebreid. De hovenierswerkzaamheden vormen nu het hoofdinkomen. In 2004 (bron: BAG-viewer) is op het perceel een kantoor gebouwd en zijn alle bedrijven aan het Laageind geconcentreerd. In 2012 is de winkel gesloten.

Het perceel en de aanwezige loodsen worden nu gebruikt voor buitenopslag van materieel voor het hoveniersbedrijf. Een gedeelte van het kantoor wordt momenteel verhuurd aan een rentmeester.

Het kantoor is naar het Laageind gericht en staat op ruim 30 meter vanaf de weg. Het kantoor heeft de uitstraling van een vrijstaande woning die bestaat uit één bouwlaag met een kap. Voor dit pand ligt een siertuin die de indruk versterkt dat sprake is van een woning. Achter en naast het kantoorpand staan diverse bedrijfsopstallen die worden gebruikt ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Het terreindeel achter het kantoor is voor het overgrote deel verhard en wordt gebruikt voor de opslag van materieel en materiaal van het hoveniersbedrijf. Dit terrein gedeelte wordt aan het zicht onttrokken door een houtsingel. Naast de inrit langs de zuidkant van het perceel ligt een aantal parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers.

Op de perceelsgrens met Laageind 11 is een parkeerplaats aanwezig die gebruikt wordt door personeel en bezoekers van het hoveniersbedrijf, van het kantoor.

## **2.2. Toekomstige situatie**

Dit bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie te legaliseren. In het bestemmingsplan worden het hoveniersbedrijf en het kantoor planologisch mogelijk gemaakt.

### **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 plange-



bied ligt in het Hollands-Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart. Dit gebied kent als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

Functieverandering waarbij geen uitbreiding van bebouwing plaatsvindt, is uiteraard niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

Voor het onderhavige plangebied zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er sprake is van een actuele regionale behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Er is sprake van de legalisatie van bestaand gebruik. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (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.

Zoals het Barro aangeeft ligt de verantwoordelijkheid voor de realisatie van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) bij de provincies. De gronden die onderdeel uitmaken van het NNN dienen een passende bestemming te krijgen zodat deze niet in strijd zijn met het rijksbelang. Het plangebied en de directe omgeving daarvan maken echter geen onderdeel uit van het NNN.

Verder worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. De planontwikkeling aan het Laageind 11a 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. Er vinden geen bodemingrepen plaats. In paragraaf 4.7 op dit aspect ingegaan. De bestaande bebouwing wordt niet aangepast. Bovendien is deze in bouwkundig opzicht niet als waardevol aan te merken. In hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** is een omschrijving gegeven van het landschap en de omgeving. Deze karakteristieke bebouwingsstructuur zal door de functiewijziging in dit bestemmingsplan niet worden aangetast. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Zodoende blijft het verkavelingspatroon waarbij bebouwde delen en open delen elkaar afwisselen gehandhaafd. De functiewijziging heeft zodoende geen invloed op de van oudsher aanwezige ruimtelijke structuur met lintbebouwing.

#### 3.1.4. Natuurbeleid

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermden Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

### 3.2. Provinciaal beleid

#### 3.2.1. Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM is sindsdien diverse malen herzien. De laatste herziening is vastgesteld op 30 mei 2018 en in werking getreden op 29 juni 2018.

Met de VRM stuurt de provincie op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen;

- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen;
2. versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht);
3. versterken ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn met name punt 1 en 3 van belang. De onderhavige locatie is onderdeel van een bebouwingslint in het bestaand bebouwd gebied. Door op bestaande bebouwde locaties een duurzame functie mogelijk te maken en geen onbebouwde locaties hiervoor te gebruiken, kan het landelijk gebied open blijven. Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. De locatie ligt in een gebied met het landschapstype veenweide. In het veenlandschap zet de provincie in op behoud en versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied.

### 3.2.2. Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is een onderdeel van de VRM en stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Het gaat daarbij met name om onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

Belangrijk uitgangspunt is de Ladder voor duurzame verstedelijking. Op grond van artikel 2.1.1, lid 1 van de verordening voorziet een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. Er is in dit geval sprake geen sprake van nieuwvestiging maar van een bestaand hoveniersbedrijf dat al meer dan 15 jaar ter plaatse is gevestigd. De locatie ligt bovendien in het Bestaand stads- en dorpsgebied, dat als volgt is gedefinieerd in de verordening: het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Daarmee past de ontwikkeling binnen de randvoorwaarden van de Ladder.

Het gebied tussen de Wierickes is aangewezen als kroonjuweel cultureel erfgoed. Cultuurhistorische kroonjuwelen zijn unieke, zeer karakteristieke en gave erfgoedensembles in Zuid-Holland. Ter hoogte van de Wierickerschans is de Oude Hollands Waterlinie nog goed herkenbaar als ruimtelijke eenheid. Karakteristiek zijn de waterlopen van de Enkele en Dubbele Wiericke en hun kades, als prominente noord-zuid lopende lijnen in het landschap met daartussen

de 17e eeuwse inundatiezone. De historische gelaagdheid is groot: de verkaveling is middeleeuws, de vaarten zijn gegraven in de veertiende eeuw en de verdedigingswerken van weer later datum.

Het beleid is er daarom op gericht de herkenbaarheid en samenhang tussen alle onderdelen binnen de Oude Hollandse Waterlinie (boezemvaarten met kades, bebouwingslint Langeweide, verkavelingspatroon, Fort Wierickerschans, Oukoopse wipmolen) te behouden en te versterken en om de inundatiezone tussen de beide Wierickes open te houden.

De kroonjuwelen zijn zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen, op grond van de Verordening ruimte 2014 voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. De cultuurhistorische kroonjuwelen (beschermingscategorie 1) hebben landschappelijk en cultuurhistorisch een dusdanig uniek karakter dat de bescherming en versterking van deze kwaliteiten centraal staat. Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn op grond van artikel 2.2.1 van de verordening in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden. De onderhavige functieverandering heeft geen invloed op die specifieke waarden en is derhalve mogelijk binnen de uitgangspunten van de verordening met betrekking tot het behoud van dit kroonjuweel.

Het Laageind is aangewezen als bebouwingslint. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing.

De onderhavige ontwikkeling tast het lint niet aan. Ook na de functieverandering behoudt het lint zijn lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst. De huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van het bebouwingslint worden niet aangetast omdat er uitsluitend sprake is van een functieverandering en er geen nieuwe bebouwingmogelijkheden worden gecreëerd. Het lint behoudt hierdoor zijn eigen gezicht.

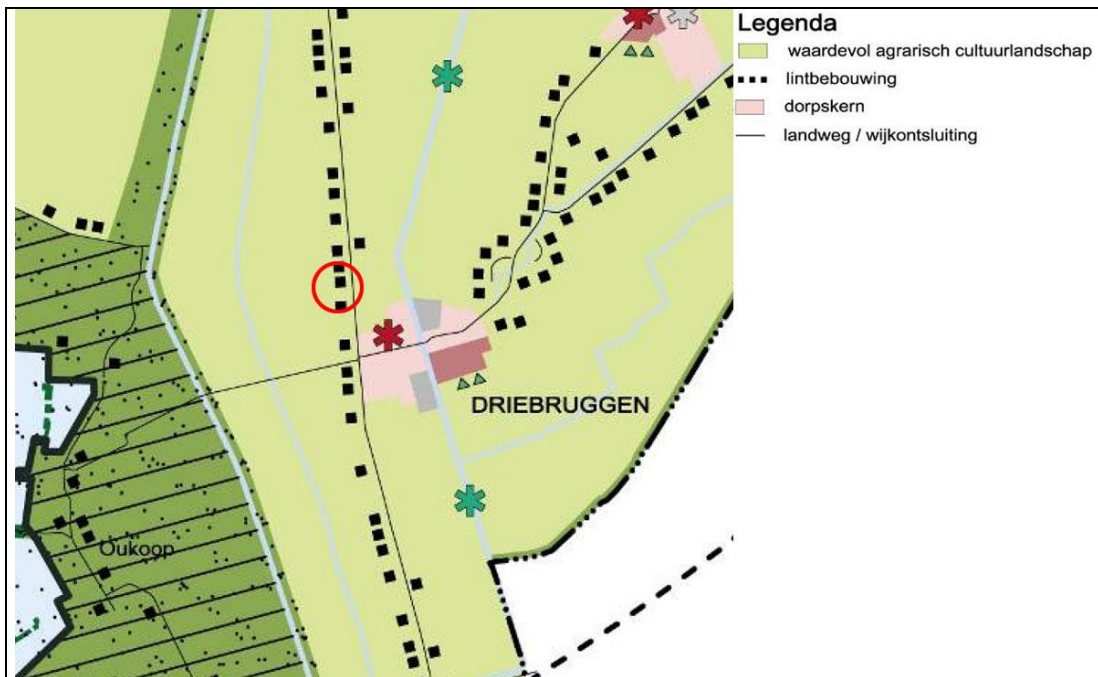
### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1. Structuurvisie 2013-2020

In de Structuurvisie 2013-2020 Vitaliteit in het Reeuwijkse Land die door de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is vastgesteld op 9 oktober 2013 is een kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente over de periode 2013-2020 met een doorkijk naar 2030. In de structuurvisie ligt de focus naast het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.

Het Reeuwijkse Land is een gebied met een landelijke uitstraling binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Naast het behoud van het karakter van dit deel van de gemeente is er behoefte om te blijven verbeteren. Vanuit de inventarisaties en analyses van bestaand beleid en bestaande situatie en na overleg met politiek, bestuur, deskundigen en inwoners zijn de belangrijkste kansen en knelpunten in kaart gebracht. Aan de hand van deze sterkte- en zwakteanalyse is getracht het DNA van het Reeuwijkse Land vast te stellen. Dit heeft geresulteerd in een ruimtelijk raamwerk.

Afbeelding 3: Fragment kaart structuurvisie.



Het veenweide- en droogmakerijenlandschap is kenmerkend voor het landelijk gebied van het Reeuwijkse Land. Inzet van de gemeente is het behoud van de landbouw- en sierteeltsector. In het verlengde daarvan zijn de inspanningen van de gemeente gericht op het behoud van de kenmerkende openheid van het landelijk gebied, het cultuurhistorisch waardevolle veenweidelandschap, het laag gelegen droogmakerijenlandschap en de identiteit van de aanwezige be-

bouwingslinten. Dat kan alleen als de grondgebonden veehouderij en sierteelt de overheersende grondgebruikers blijven, eventueel in combinatie met natuurontwikkeling en recreatie. Daarnaast blijft de gemeente talrijke monumenten beschermen en wordt gestreefd naar een goede bestemming van boerderijen, molens en andere waardevolle panden.

Driebruggen wordt in de structuurvisie getypeerd als dorpskern ten westen van de brug over de Dubbele Wiericke met agrarische lintbebouwing in de polder Lange Weide en Ruige Weide. De planlocatie maakt onderdeel uit van de lintbebouwing. Het verder dicht zetten van de open ruimtes in de bebouwingslinten is niet gewenst omdat dit ten koste gaat van de ruimtelijke relatie tussen het lint en het daar achtergelegen landschap. Nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen moeten het kleinschalige beeld en diverse karakter van deze linten versterken, zonder dat bij verdere verdichting de kwaliteit van de linten verloren gaat.

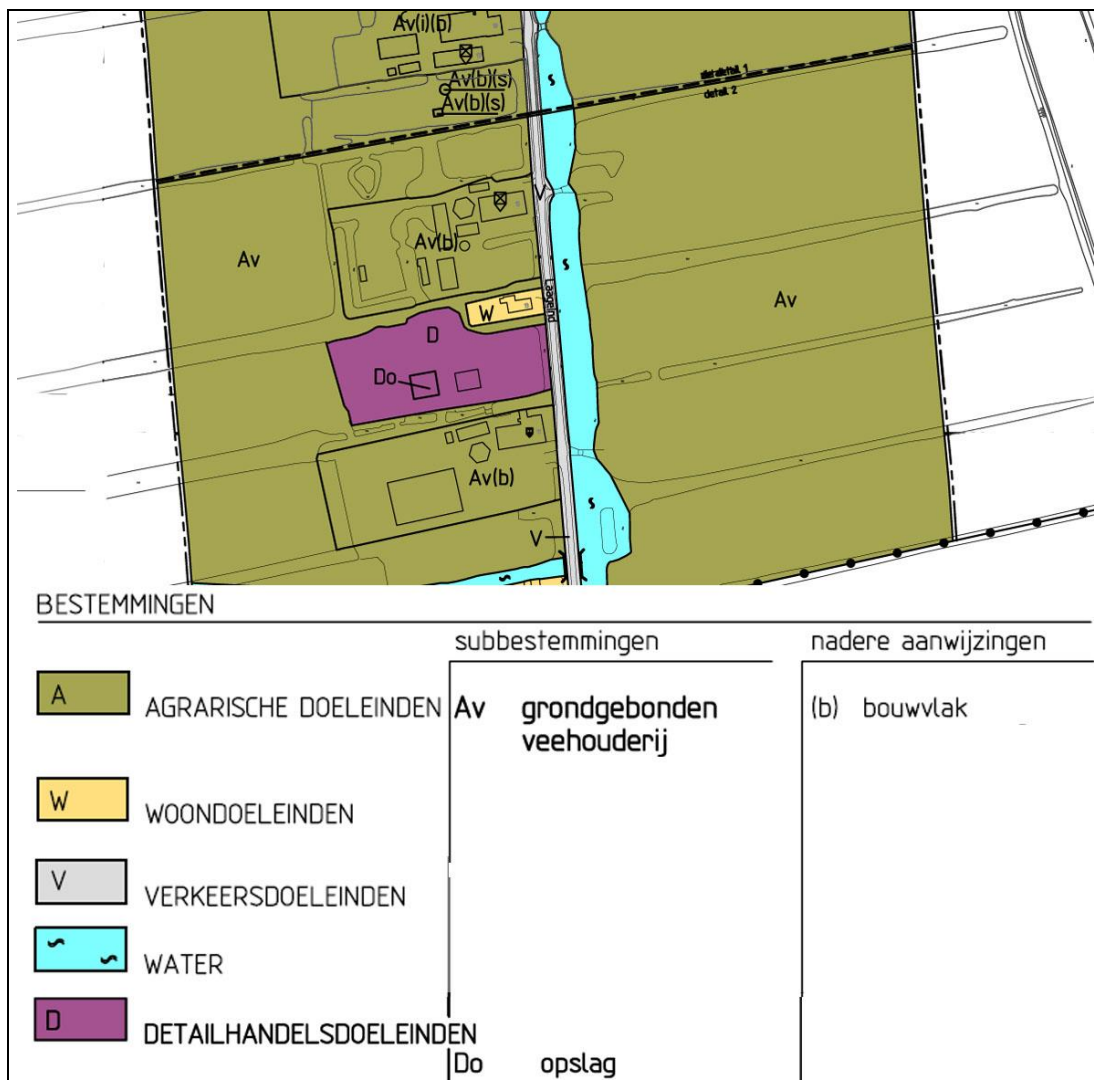
### **3.3.2. Vigerende bestemmingsplannen**

Voor het plangebied is het Bestemmingsplan "Lange Ruige Weide" van toepassing, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Reeuwijk op 2 oktober 2006 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is goedgekeurd op 17 april 2007. Het plangebied is bestemd voor "Detailhandel". In één van de bouwvlakken is de aanduiding 'opslag' aangegeven. De aanwezige bebouwing (325 m<sup>2</sup>) is groter dan maximaal is toegelaten op grond van het bestemmingsplan (290 m<sup>2</sup>).

Het hoveniersbedrijf en het bijbehorende kantoor passen niet binnen die bestemming. Het bestemmingsplan kent geen flexibiliteitsbepalingen (afwijkings- of wijzigingsregels) die deze functiewijziging mogelijk maken.

Op 21 november 2018 is het "Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk" door de gemeenteraad vastgesteld. In dit parapluplan zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente aangevuld met een voorwaardelijke verplichting voor parkeren en laden en lossen waarin wordt verwezen naar het op dat moment geldende parkeerbeleid. Het gebruik van gronden dat is toegelaten op grond van andere geldende bestemmingsplannen, is slechts toegestaan als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en dit ook in stand wordt gehouden. Hierbij wordt aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota (Nota Parkeernormen) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Er kan ook pas een omgevingsvergunning worden verleend als wordt voldaan aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota.

Afbeelding 4: Fragment bestemmingsplan Lange Ruige Weide.



## **4. Onderzoek**

### **4.1. Bodem**

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het -met het oog op een goede ruimtelijke ordening- in principe noodzakelijk de bodemkwaliteit ter plaatse van het plan-gebied te onderzoeken.

In dit geval is sprake van een bestaande functie. In verband met de planontwikkeling vinden geen bodemingrepen plaats. Derhalve is geen bodemonderzoek uitgevoerd.

### **4.2. Geluid**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Derhalve is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

### **4.3. 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.

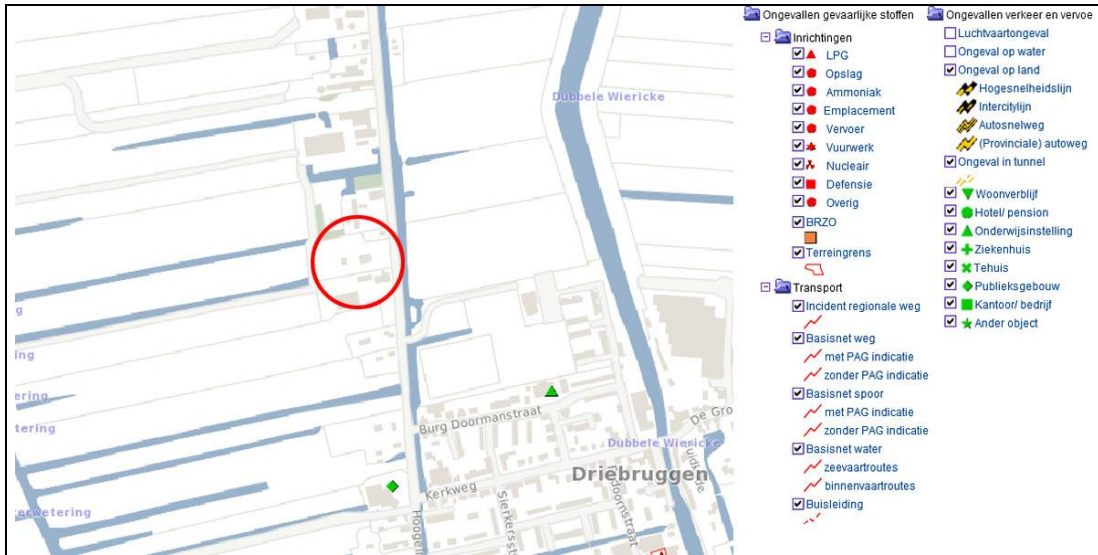
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer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



Afbeelding 5: Fragment risicokaart.



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.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het perceel Laageind 11a geen bedrijfsactiviteiten op inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen. Er zijn evenmin transportroutes en/of buisleidingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het plangebied.

#### 4.4. 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/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat de activiteiten in het plangebied niet toenemen, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### 4.5. Waterparagraaf

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

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan.

In het licht van klimaatverandering is door HDSR de noodzaak onderkend om in de toekomst op een duurzamere wijze met water om te gaan. Gebaseerd op haar eigen beleid en op het beleid van de rijksoverheid gelden voor het plangebied de volgende uitgangspunten:

- het bieden van het gewenste beveiligingsniveau tegen overstromingen en wateroverlast;
- het bereiken en handhaven van een goede waterkwaliteit en het herstellen van de ecohydrologische variatie;
- het zoveel mogelijk vasthouden en bergen van water, en als dat niet mogelijk is, dan pas afvoeren;
- het niet verslechteren van de gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies;
- het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke betekenis van water;
- het behouden en verbeteren van de goede beheersbaarheid van het watersysteem.

Het plangebied ligt in de polder Lange Weide, met een bodem die bestaat uit veen. Door de planontwikkeling zal de hoeveelheid verhard oppervlak niet toenemen. Aanvullende compensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Om schoon water schoon te houden en gescheiden af te voeren zal voor dit bouwplan het schone hemelwater afgevoerd worden naar bodem of oppervlaktewater. Voor afvoer naar oppervlaktewater is het van belang dat geen uitlogende materialen (als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk) worden toegepast op plaatsen waar deze materialen in contact komen met het hemelwater. Dergelijke materialen zullen niet worden toegepast. Afvalwater wordt afgevoerd via het rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is.

Omdat er geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden worden geboden, is er geen sprake van een waterbelang. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft daarom op **datum** positief geadviseerd over het ruimtelijk plan.

#### 4.6. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

##### *Gebiedsbescherming*

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied".

Het plangebied ligt niet binnen het NNN of binnen beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn dan wel de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied).

##### *Soortenbescherming*

De soortenbescherming is bedoeld om in het wild levende planten- en diersoorten te beschermen als er werkzaamheden plaatsvinden in en rond het leefgebied van een soort. In de Wet Natuurbescherming worden drie beschermingsregimes onderscheiden: Europees beschermde soorten vallen onder beschermingsregimes soorten Vogelrichtlijn (wnb-vrl) en beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (wnb-hrl) en nationaal beschermde soorten vallen onder beschermingsregime 'andere soorten' (wnb-andere soorten).

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Derhalve heeft de planontwikkeling geen invloed op de instandhouding van beschermde soorten.

#### *Algemene Zorgplicht*

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

### 4.7. Archeologie

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 archeologische 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.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn 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 veroorzaker betaalt".

Afbeelding 6: Fragment archeologische beleidsadvieskaart.



In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel geen archeologische dubbelbestemming. Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft de locatie de aanduiding 'AW2'. Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m<sup>2</sup>. Er vinden geen bodemingrepen plaats. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

#### **4.8. Bestaande bedrijvigheid**

Milieuozoning heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuozoning', 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. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuozoning:

- richtafstandenlijst
 

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
 

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat. Milieuzonering is niet zonder meer van toepassing op bestaande situaties, die historisch gegroeid zijn. In dergelijke situaties kan de richtafstandenlijst niet blindelings worden gebruikt, maar is maatwerk nodig.

**Afbeelding 7: Omgevingstype.**

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Een hoveniersbedrijf is zelf geen gevoelige functie. Het bedrijf zelf heeft uiteraard wel invloed op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Hoveniersbedrijven groter dan 500 m<sup>2</sup> (SBI 16.4) behoren tot milieucategorie 3.1 en hebben een richtafstand van 50 meter. Die richtafstand van 50 meter heeft uitsluitend te maken met het aspect 'geluid'. In nieuwe situaties zijn dit bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en dienen te zijn gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie. De beide woningen aan weerszijden van het perceel staan op kortere afstand.

Derhalve is akoestisch onderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. Voor het onderzoek is daarbij uitgegaan van een representatieve bedrijfssituatie. De activiteiten van het hoveniersbedrijf vinden in hoofdzaak plaats op locatie. Op het terrein aan het Laageind betreft het opslag van restpartijen van tuinmaterialen en grond. Het gaat om beperkte hoeveelheden omdat er in de regel op locatie wordt gewerkt. Deze activiteiten vinden al vele jaren op deze manier plaats. Er zijn momenteel geen groeiplannen voorzien. De bestaande situatie geeft daarmee een representatief beeld van de toekomstige situatie weer.

Ten behoeve van de aanpassing van het bestemmingsplan wordt een uitspraak gedaan over een al dan niet akoestisch goed woon- en leefklimaat. Hiervoor geldt zijn de standaardgeluidsvoorwaarden uit het Activiteitenbesluit, waar het hoveniersbedrijf in principe aan dient te voldoen als uitgangspunt gehanteerd:

- het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dag, avond en nachtperiode van respectievelijk 50/45/40 dB(A) mag bedragen;

<sup>1</sup> Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek Multi-tuin en Landschap Laageind 11a te Driebruggen 2016005, Versie Dec.18-v3, Ermelo, 21 december 2018

- de maximaal optredende geluidsniveaus op de gevel van gevoelige gebouwen in respectievelijk de dag, avond en nachtperiode 70/65/60 dB(A) mogen bedragen en 55 dB(A) 50 dB(A) 45 dB(A) in in- en aanpandige gevoelige gebouwen.

In de milieuwetgeving wordt naast een beoordeling van de geluidemissie ten gevolge van de activiteiten op het terrein van de inrichting, ook gevraagd om een beoordeling van de activiteiten buiten het terrein van de inrichting, voor zover deze direct verband hebben met de inrichting. Op basis van jurisprudentie en het gestelde in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening van 21 oktober 1998 geldt voor de indirecte hinder een beperking van de reikwijdte van de milieuvergunning tot die afstand, waarbinnen de herkomst van het verkeer in alle redelijkheid kan worden teruggevoerd op de aanwezigheid van de inrichting.

De voor geluid relevante activiteiten bestaan uit het gebruik van een heftruck, het één maal per week schoonspuiten van het terrein en de transportbewegingen. Vrachtwagens komen alleen in de dag. Bepalend zijn de komende personenauto's en de vertrekkende bestelbussen tussen 6.00-7.00 uur. Dat valt onder de nachtperiode.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de representatieve bedrijfssituatie is zonder maatregelen berekend op  $L_{Ar,Lt} = 42, 30$  en  $33$  dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode en voldoet aan het activiteitenbesluit. De maximale niveaus op de gevel van gevoelige gebouwen zijn respectievelijk  $L_{Amax} = 63, 62$  en  $63$  dB(A). Hierbij zijn laden- en lossen in de dagperiode niet meegerekend (uitgezonderd van toetsing). In de nachtperiode wordt derhalve niet voldaan aan  $L_{Amax} = 60$  dB(A) uit het Activiteitenbesluit op de gevel van de woning op het perceel Laageind 11 en wordt de geluidbelasting van  $L_{Amax} = 45$  dB(A) in deze woning overschreden.

Gelet op de congestie in de randstad is het verschuiven van het aanvangstijdstip van de werkzaamheden naar 07.00 uur 's ochtends of later niet mogelijk. Om diverse organisatorische maatregelen zijn ook andere maatregelen niet realistisch. Een scherm langs de oprit is niet optimaal, maar met een schermhoogte van 2,5 meter zou kunnen worden voldaan aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Een dergelijk scherm is vanuit landschappelijk opzicht echter niet aanvaardbaar. Bovendien heeft ook de bewoner van Laageind 11 bezwaar tegen het verdwijnen van zijn uitzicht.

Daarom is gekeken of een maatwerkvoorschrift mogelijk is, waarbij een maximaal niveau van  $L_{Amax}=63$  dB(A) in de nacht (tussen 6.00-7.00 uur) mogelijk wordt gemaakt. Bij het opnemen van een dergelijk maatwerkvoorschrift dient het binnenniveau altijd een rol te spelen. Uit een inmeting van de relevante geveldelen en uit een berekening geluidwering gevels blijkt dat de maximale waarde in de woning voor de relevante ruimten  $L_{Amax}=41$  dB(A) of lager is. De geluidwering van de gevel is hiermee voldoende om in een maatwerkvoorschrift een maximale waarde van  $L_{Amax}=63$  dB(A) op te nemen tussen 06.00 en 07.00 uur, voor transportbewegingen op de oprit van Laageind 11a. Het geluidaspect vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan. De gemeente wordt verzocht een maatwerkvoorschrift op grond van artikel 2.20 Activi-

teitenbesluit dat de mogelijkheid biedt om een maatwerkvoorschrift vast te stellen omdat de geluidwering van de gevoelige ruimten aan de noordzijde van Laageind 11 zodanig is dat de maximale geluidniveaus in de nachtperiode lager zijn dan  $L_{Amax}=45$  dB(A) en daarmee onacceptabele geluidhinder niet waarschijnlijk is.



## **5. Juridische planbeschrijving**

### **5.1. Algemeen**

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor dit bestemmingsplan toegepast.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan en bij de "Standaardtekst regels/voorschriften bestemmingsplan" van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### **5.2. Bestemmingsplan**

Het digitale bestemmingsplan Laageind 11a Driebruggen is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.17Laageind11a-BP80) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1901-13-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

### **5.3. Plansystematiek**

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal omgevingsvergunningen om af te wijken van het bestemmingsplan beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

Voor de initiatiefnemer en de omwonenden biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

### **5.4. Regels**

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;

2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

#### *Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeenten moet worden.

#### *Bestemmingsregels*

De Bestemmingsregels bevatten de bestemmingen Bedrijf (artikel 3) en Waarde - Archeologie (artikel 4).

Het hoveniersbedrijf heeft de bestemming "Bedrijf" binnen deze bestemming zijn ook de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, kantoren en bij deze functies behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water toegestaan. In de bouwregels zijn voor wat betreft de goot- en bouwhoogte de maatvoeringseisen uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De oppervlakte is in overeenstemming gebracht met de bebouwingsoppervlakte op de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT)-ondergrond die voor verbeeldingen van bestemmingsplannen dient te worden gebruikt. Het gebruik ten behoeve van zelfstandige kantooractiviteiten is beperkt tot de oppervlakte van het aanwezige kantoorpand op het perceel en bedraagt 175 m<sup>2</sup>

Gelet op de archeologische verwachtingswaarde is de bestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Deze bestemming fungeert als dubbelbestemming. Bouwwerken op gronden met deze dubbelbestemming en met een andere samenvallende bestemming kunnen na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid worden gerealiseerd, maar dan met inachtneming van de regels en voorwaarden die zijn opgenomen in de dubbelbestemming. Als uit onderzoek geen sprake blijkt van archeologische waarden, dan kunnen bouwwerken worden gerealiseerd.

Door grondwerkzaamheden die samengaan met de aanleg van bijvoorbeeld wegen, bebouwing en watergangen worden archeologische waarden bedreigd. Ook ingrijpende agrarische werkzaamheden (diepploegen, onderbemalen) kunnen het bodemarchief onherstelbaar beschadigen en de daarin opgeslagen informatie verloren doen gaan. Daarom is er voor een aantal werkzaamheden een omgevingsvergunningplicht opgenomen.

Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is alleen toegestaan voor zover de archeologische waarde niet worden geschaad en genoemde werken en werkzaamheden zijn zonder omgevingsvergunning niet toegestaan.

### *Algemene regels*

In artikel 5 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 6. Deze omvatten bepalingen over hoogteaanduidingen, overschrijding van bouwgrenzen. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 7 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten. Verder is in de algemene gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot parkeren, die vereist dat bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de Nota Parkeernormen.

De algemene afwijkingsregels (artikel 8) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van maten en de ligging van bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 3 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 15% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

Artikel 9 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

### *Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

## **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. In dit geval wordt geen bouwplan gerealiseerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De economische uitvoerbaarheid komt 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 initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van de woning op het perceel.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan verzonden aan het Hoogheemraadschap en de Provincie Zuid-Holland. Indien zijn opmerkingen hebben worden deze te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

### **6.3. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken heeft van donderdag 25 april 2019 tot en met woensdag 5 juni 2019 ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

