

Eerste Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2022



Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Eerste Partiële Herziening
Bestemmingsplannen Buitengebied 2022
Toelichting



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	7
1.1	Aanleiding voor de herziening van de bestemmingsplannen	7
1.2	Overzicht locaties met een partiële planherziening	7
2.	Relevant beleidskader	9
2.1	Landelijk en provinciaal beleidskader	9
2.2	Beleidskader Waterbeheerders	10
2.3	Gemeentelijk beleid	13
2.3.1	Gemeentelijke structuurvisies	13
2.3.2	Beleidskader 'Landbouw' en 'Agrarisch cultuurlandschap'	13
2.3.3	Beleidskader 'Wonen'	17
2.3.4	Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk	19
3.	Toelichting op de partiële herziening	20
3.1	Algemeen	20
3.2	Nadere toelichting op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	20
3.2.1	Lansing, Randenburgseweg, Reeuwijk	21
3.2.2	Nieuwdorperweg B-5169	23
3.2.3	Randenburgseweg naast 36	25
3.2.4	Schinkeldijk 42a	27
3.2.5	Wijkdijk 66 29	
3.2.6	Weijpoort 50	30
4.	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	32
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
4.2	Economische uitvoerbaarheid	32

BIJLAGEN 33

- Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Randenburgseweg naast 36
Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing Schinkeldijk 42a

Colofon:
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Postbus 401
2410 AK BODEGAVEN
Tel.: 0172 - 522 522



1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor de herziening van de bestemmingsplannen

Sinds de vaststelling van de bestemmingsplannen Buitengebied West en Buitengebied Noord in respectievelijk 2015 en 2017 heeft de gemeente voor diverse locaties in het buitengebied verzoeken ontvangen tot medewerking aan nieuwe ruimtelijke initiatieven. Het betrof hierbij geregeld verzoeken m.b.t. bouwvlakwijzigingen, bedrijfssaneringen in het kader van een Ruimte voor Ruimte-regeling of nieuwe activiteiten, die om een planologische maatwerkregeling vroegen.

Voor dergelijke dossiers zijn in de afgelopen drie jaar partiële wijzigingen vastgesteld in het kader van de **“Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2019”**, de **“Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2020”** en de **“Partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied 2021”**. Met deze herzieningen zijn individuele plannen en ambtshalve wijzigingen zo veel mogelijk gebundeld, waardoor plankosten en procedurelast aanzienlijk beperkt konden worden.

Bij de vaststelling van de Partiële herziening 2021 zijn vanwege ingediende zienswijzen twee locaties buiten het vaststellingsbesluit gelaten, te weten voor de locatie Randenburgseweg naast 36 in Reeuwijk en Weijpoort 50 in Nieuwerbrug. Voor deze twee locaties is deze herziening opgesteld. Daarnaast worden in deze herziening enkele ambtshalve wijzigingen toegevoegd en een ondergeschikte wijziging. Later in 2022 volgt nog een herziening waarin de nieuwe ontwikkelingen van het afgelopen jaar zijn opgenomen.

1.2 Overzicht locaties met een partiële planherziening

De partiële herziening vervangt zoals vermeld de verbeelding en planregels voor zeven locaties, die binnen de globale contouren van eerder genoemde bestemmingsplannen zijn gelegen.

Concreet betreft het de locaties:

1. Lansing, Reeuwijk
2. Nieuwdorperweg B-5169, Reeuwijk
3. Randenburgseweg naast 36, Reeuwijk
4. Schinkeldijk 42, Reeuwijk
5. Wijkdijk 66, Reeuwijk
6. Weijpoort 50, Nieuwerbrug

	BELEIDSDOEL - STATUS	DOEL / HOOFDFUNCTIE
Omgevingsvisie Zuid-Holland - Visie Ruimte & Mobiliteit (VRM)	<ul style="list-style-type: none"> • behoud “veenlandschap” • bebouwing in de groene ruimte • twee kroonjuwelen cultureel erfgoed 	<ul style="list-style-type: none"> • stimulering innovatie grondgebonden landbouw • maximale omvang veehouderijbedrijven: 2 ha • bij verbreding (zorg, recreatie, energie) evt. 2,5 ha • aanpassing bouwvlakken tevens denkbaar bij hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing • terughoudend beleid t.a.v. nieuwe woon- of bedrijfsfuncties in het buitengebied • nieuwe functies alleen toelaatbaar indien bestaande ruimtelijke kwaliteiten behouden blijven en verkeersdruk niet toeneemt • behoud karakteristieke cultuurhistorische waarden en landschapswaarden in <ul style="list-style-type: none"> - de lintbebouwing van de Meije en - de Oude Hollandse Waterlinie
Omgevingsverordening - Verordening Ruimte (VR)	<ul style="list-style-type: none"> • open ruimte buiten stedelijke gebieden voor landbouw, natuur en recreatie • behoud van landbouw als vitale sector 	<ul style="list-style-type: none"> • verstedelijking concentreren in bestaand stedelijk gebied • verstedelijking in buitengebied voorkomen. • toetsing bouwplannen aan de hand van kwaliteitscriteria en met behulp van beschermingscategorieën • ruimte scheppen voor landbouw en waar mogelijk versterking landschapswaarden en biodiversiteit.

Fig. 1.1: Beleidskader PZH

2. Relevant beleidskader

2.1 Landelijk en provinciaal beleidskader

De hoofdlijnen van het ruimtelijke ordeningsbeleid aan provinciale zijde worden sinds april 2019 bepaald door de provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Beiden zijn gebaseerd op hun voorgangernota's (de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014) en zijn vastgesteld als zogenaamd "beleidsarme actualisaties". Zij vervangen de oude documenten, waarbij nog steeds passende regelingen centraal staan voor de versterking en ontwikkeling van bestaande, grotendeels stedelijke netwerken en een verbetering van ruimtelijke kwaliteiten zowel in stedelijk gebied als in landelijk gebied. Voor het buitengebied ligt de nadruk vooral op:

- handhaving van de contouren van bestaande stad- en dorpsgebieden resp. linten
- duurzame landbouw en andere passende economische activiteiten in het landelijke gebied
- versterking van de biodiversiteit, zo mogelijk gekoppeld aan andere maatschappelijke doelen
- instandhouding en versterking van het culturele erfgoed en
- stimulering van recreatie en toerisme met name in combinatie met water en cultuurhistorie.

Een belangrijke randvoorwaarde voor de thans voorliggende partiële herziening is de nadrukkelijke toetsing en sturing van ruimtelijke ontwikkelingen aan de hand van ruimtelijke kwaliteitscriteria. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in:

- categorie 1: gebieden met bijzondere kwaliteit (op het vlak van natuur en cultureel erfgoed)
- categorie 2: gebieden met specifieke waarden (zoals weidevogelnatuur) en
- de overige groene ruimte.

De aanwijzing van gebiedscategorieën is voor Bodegraven-Reeuwijk in zoverre van belang, dat in het buitengebied verschillende plandelen zijn gelegen, die op grond van hun cultuurhistorische of ecologische kwaliteiten als bijzonder waardevol en kwetsbaar worden beschouwd zoals:

- het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein
- de plandelen waarbinnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) gerealiseerd zal worden
- de belangrijke weidevogelgebieden en
- **twee deelgebieden met de aanduiding "kroonjuweel cultureel erfgoed" bestaande uit de lintbebouwing en open ruimten in de Meije en de Oude Hollandse Waterlinie.**

Gezien de status van de Omgevingsverordening als formeel kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Holland zijn de voorliggende planherzieningen ook aan deze verordening getoetst. Daarbij is onder meer aandacht besteed aan onderstaande beleidsvoorwaarden.

Ontwikkelingsruimte voor landbouw

Volgens de Omgevingsverordening is bebouwing voor agrarische bedrijven alleen toegestaan binnen een hiervoor aangewezen bouwvlak dat een maximaal oppervlak mag hebben van 2 hectare. De verordening biedt wel mogelijkheden om onder voorwaarden van dit beleid af te wijken, waarbij onder andere ruimte wordt geboden aan het hergebruik van leegkomende agrarische gebouwen. Hiertoe behoren het hergebruik van vrijkomende opstallen door bestaande bedrijven maar ook door niet-agrarische functies toe te staan. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden.

Hergebruik is mogelijk voor functies die geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven en die weinig verkeer aantrekken. Daarbij kan gedacht worden aan een woonfunctie, een zorgfunctie of een lichte bedrijfsfunctie. De nieuwe functie moet gehuisvest worden binnen de bestaande bebouwing. Indien sprake is van een zorgfunctie is binnen het bestaande bouwvlak herbouw en in beperkte mate ook uitbreiding van de bebouwing toegestaan.

Ruimtelijk beleid in het geval van bedrijfssaneringen

Het voormalige provinciale Ruimte voor Ruimte - beleid, waarbij in ruil voor de sloop van bebouwing één of meer compensatiewoningen mogen worden gebouwd, is met de herziening in van de Verordening Ruimte in 2014 losgelaten. Compensatieregelingen vallen nu onder de kwaliteitsregelingen en criteria zoals hiervoor omschreven. Uitgangspunt voor de gemeente blijft bij saneringsvraagstukken, dat de bestaande bouwmogelijkheden moeten worden "wegbestemd", zodat de gesloopte bebouwing niet opnieuw kan worden opgericht. Voor zover van toepassing dienen compensatiewoningen bij voorkeur op de locatie zelf of in de directe nabijheid daarvan gebouwd te worden.

2.2 Beleidskader Waterbeheerders

De partiële herziening van de zeven plandossiers heeft geen betrekking op de herziening van bepalingen met een waterstaatkundig karakter of waterbeheerkwesties. De eerder in werking getreden bepalingen hieromtrent blijven onveranderd. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen **blijft derhalve een "consultatieplicht" van toepassing**, indien zij uit oogpunt van de peilbesluiten, keur en legger van de waterbeheerders van betekenis zijn. In het verlengde hiervan is tijdens formeel vooroverleg om een samenvatting van relevant beleidskader van de betrokken hoogheemraadschappen verzocht. Onderstaand volgt een toelichting hierop.

Waterbeheerplan Rijnland

Het waterbeheerplan 2010-2015 (WBP 4) en 2016-2021 (WBP 5) leggen meer dan voorheen accent op de uitvoering. Zij zijn te raadplegen via het internetportaal van het hoogheemraadschap onder: www.rijnland.net.

De drie hoofddoelen van het beheerplan zijn sindsdien veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal, dat voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat in voorkomende gevallen rekening wordt gehouden met eventuele dijkverbeteringen in de toekomst.

Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt volgens het hoogheemraadschap Rijnland tot meer lokale en langdurige buien, maar ook tot perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Keur 2015 en Uitvoeringsregels Rijnland

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden)
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken)
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden en
- het onttrekken en lozen van grondwater of
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De Keur en Uitvoeringsregels zijn eveneens te raadplegen via: www.rijnland.net.

Rijnlands beleidskader voor riolering en afkoppeling

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater.

Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een *voorkeursvolgorde* voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden **van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding**. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

Keur, consultatie- en dempingsplicht HDSR

De kaders voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het waterbeheergebied van het Waterschap HDSR zijn eveneens vastgelegd in een waterbeheerplan, peilbesluiten, watergebiedsplannen, waterraamplannen en de keur.

Ter borging van de waterbeheerbelangen van HDSR is bij de uitwerking van de thans voorliggende partiële herziening in de verbeelding gebruik gemaakt van de meest recente databestanden van HDSR zoals deze ook in het bestemmingsplan Buitengebied Noord zijn toegepast. Deze verbeelding is in de zomer van 2018 in werking getreden. Gezien het gegeven, dat de planherziening geen wijzigingen van de toen gehanteerde beschermingszones bevatten, wordt verondersteld, dat de belangen van de waterbeheerders met de voorgestelde verbeelding voldoende worden geborgd.

Voor onderhavig bestemmingsplan hebben de beschermingszones met name consequenties voor het beheergebied van HDSR. Bij de eventuele plaatsing van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde (i.c. voederplaten), dient vanzelfsprekend rekening te worden gehouden met de beschermingsbepalingen van HDSR.

Het beleidskader van HDSR vereist nadrukkelijk een compensatie van slootdempingen in het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en een compensatie van nieuwe oppervlakteverhardingen in een omvang van 15% van het oppervlak dat wordt verhard. Dempingen dienen volgens HDSR één op één gecompenseerd te worden. De gemeente onderschrijft deze benadering en constateert, dat de thans voorliggende herziening in het beheergebied van HDSR slechts in één geval tot een uitbreiding van bestaande bebouwing of oppervlakteverharding zal gaan leiden.

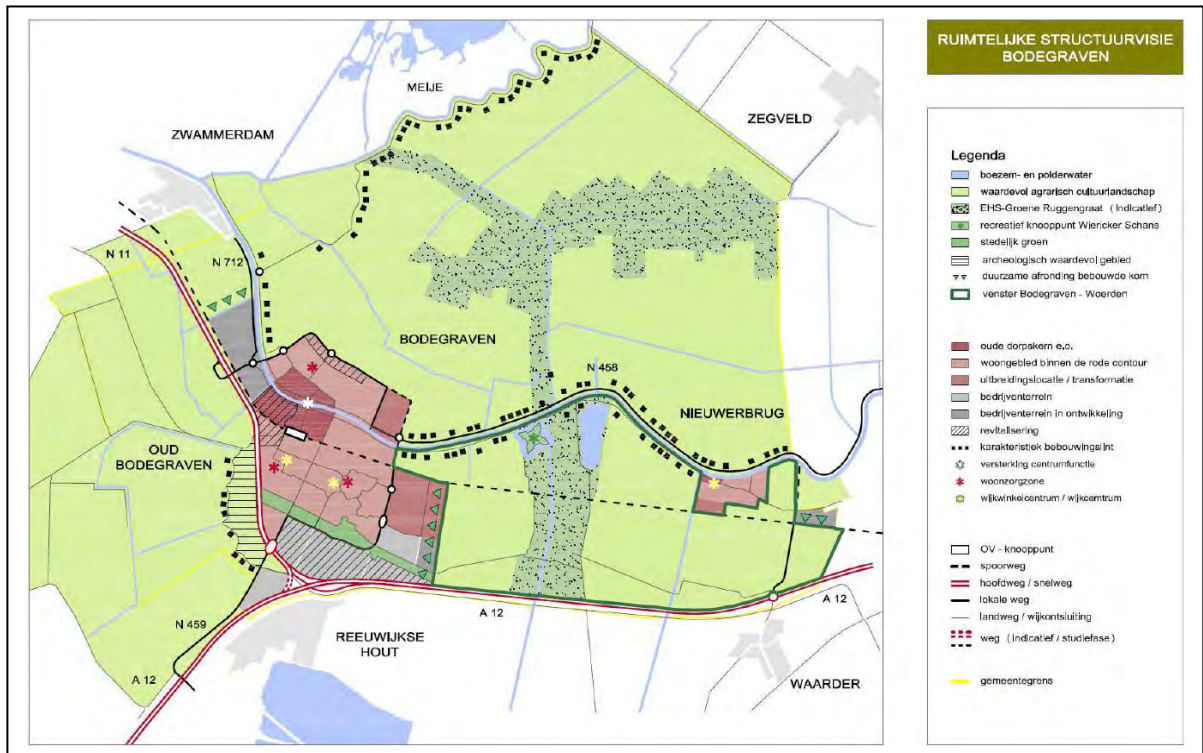


Fig. 2.1: Kaartbeeld Structuurvisie Bodegraven 2010

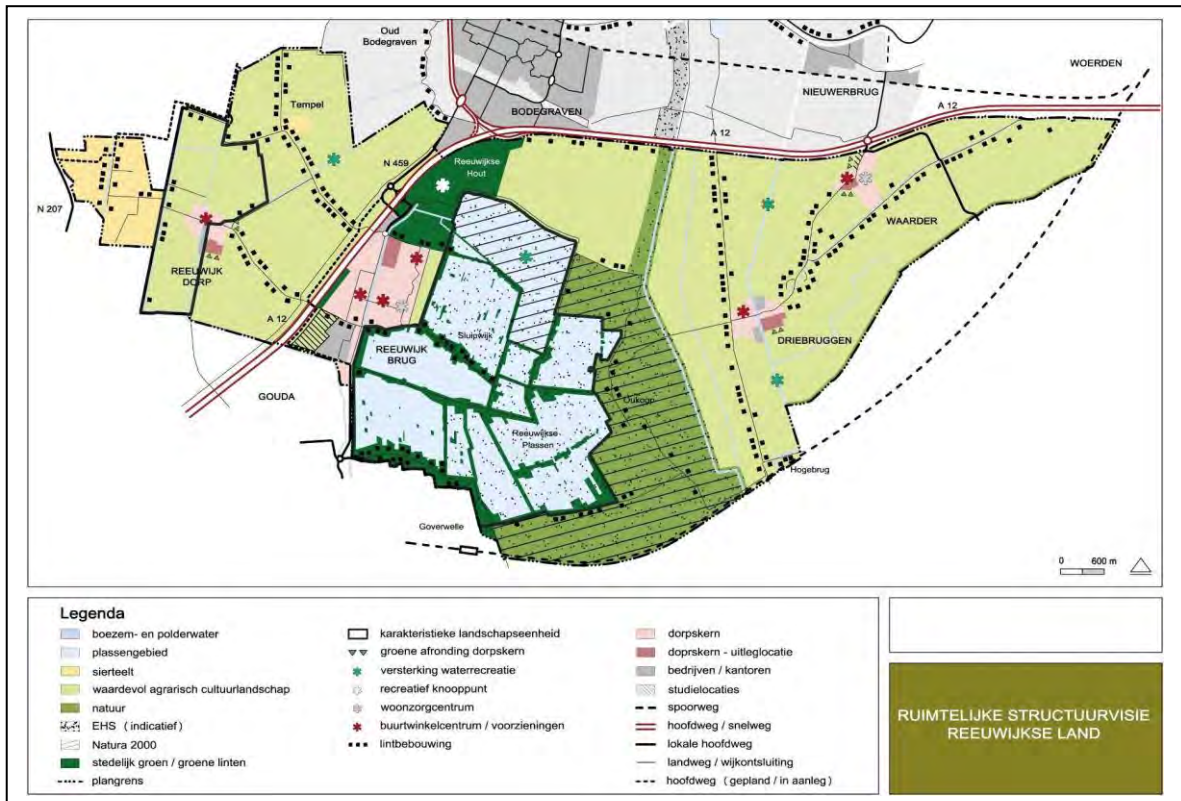


Fig. 2.2: Kaartbeeld Structuurvisie Reeuwijk 2013

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Gemeentelijke structuurvisies

Onderhavige planherzieningen zijn vanzelfsprekend ook getoetst aan het beleidskader van de gemeentelijke structuurvisies: de **"Structuurvisie Bodegraven 2010-2020, Vitaliteit op een knooppunt"** en de **"Structuurvisie Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020"**. De belangrijkste boodschap uit deze visies is, dat de gemeente door haar centrale ligging in het Groene Hart over enkele bijzondere kwaliteiten beschikt, die vergeleken met andere delen van Nederland vrij uniek of zeldzaam zijn. Daarbij moet vooral worden gedacht aan kenmerken en kwaliteiten die aan het agrarische cultuurlandschap zijn verbonden zoals:

- de karakteristieke, vaak opstreckende kavelstructuren van het veenweidelandschap
- het open karakter van het polderlandschap met zijn bijzondere fraaie vergezichten en
- de karakteristieke bebouwingslinten langs de Meije, Oud Bodegraven, Oude Rijn en rond Reeuwijk Dorp.

De economische wandel van de afgelopen decennia heeft ook tot gevolg dat veel veehouderijen worden beëindigd of van functie veranderen. Hierdoor is in het buitengebied regelmatig sprake van vrijkomende agrarische bebouwing of omschakeling naar niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Voor deze gevallen wil de gemeente mogelijkheden tot sanering of functieverandering bieden; bijvoorbeeld in de vorm van een Ruimte voor Ruimte – regeling of een maatwerkbestemming.

2.3.2 Beleidskader 'Landbouw' en 'Agrarisch cultuurlandschap'

Het gemeentelijke beleid voor het buitengebied is in hoofdzaak gericht op het behoud en de ontwikkeling van de grondgebonden (melk)veehouderij. Voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven worden in het voorliggende bestemmingsplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- gronden met de bestemming **"Agrarisch met waarden"** worden bestemd voor de uitoefening van de grondgebonden veehouderij en
- geen ruimte voor de nieuwvestiging van niet grondgebonden agrarische bedrijven maar wel voor hergebruik van bestaande bedrijfslocaties.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van hippische bedrijven is, dat dergelijke bedrijven door de Agrarische beoordelingscommissie net als andere veehouderijen als volwaardige agrarische bedrijven worden aangemerkt; ongeacht of ter plaatse sprake is van bijvoorbeeld een paardenfokkerij, paardenhouderij of een paardenhandel. Voor dit type bedrijven en activiteiten gelden de volgende uitgangspunten:

- hippische bedrijven worden net als andere agrarische ondernemingen bestemd met een passende aanduiding en bouwvlak voor de betreffende bedrijfsactiviteit en
- alle bij het bedrijf behorende bebouwing en bouwwerken dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden (inclusief voorzieningen ten behoeve van de verlichting, rijbakken etcetera).

Medewerking aan nieuwe paardenhouderijen is te overwegen, wanneer dit een vervolgfunctie betreft van een beëindigd agrarisch bedrijf. Tevens dient een positief advies door de Agrarische beoordelingscommissie over de volwaardigheid te zijn uitgebracht en moet aangetoond worden dat het betreffende bedrijf geen nadelige effecten heeft op:

- het woongenot van omliggende woningen
- het functioneren van omliggende bedrijven
- de natuur- en landschapswaarden ter plaatse
- de verkeersafwikkeling ter plaatse en
- de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000 gebieden.

BESTEMMING	BELEIDSASPECT	UITGANGSPUNT
AGRARISCH MET WAARDEN - AW	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofd functie 	<ul style="list-style-type: none"> • Gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" worden bestemd voor de uitoefening van grondgebonden veehouderij (inclusief bestaand oppervlaktewater) • Waar nodig worden gronden ook bestemd voor het behoud van specifieke waarden (bv. archeologie of cultuurhistorie). • Het grondgebruik in agrarische bouwvlakken mag de instandhoudingsdoelen van N 2000-gebieden niet frustreren.
	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande agrarische bedrijven 	<ul style="list-style-type: none"> • Het bouwvlak van bestaande agrarische bedrijven wordt bepaald op basis van: <ul style="list-style-type: none"> - de omvang en contour van een bestaand bouwvlak en - de omvang van vergunde activiteiten • Bouwvlakken kunnen worden gewijzigd indien: <ul style="list-style-type: none"> - de verruiming ten dienste staat van een doelmatige bedrijfsvoering en verbetering van de milieuhygiëne - bestaande landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast - de nieuwbouw landschappelijk wordt ingepast. • Bestaande bedrijfswoningen worden positief bestemd.
	<ul style="list-style-type: none"> • Agrarische bebouwing 	<ul style="list-style-type: none"> • Alle voor het bedrijf noodzakelijke bebouwing of verharding moet binnen het agrarische bouwvlak gerealiseerd worden. • Een (nieuwe) bedrijfswoning is alleen mogelijk indien de noodzaak van deze woning wordt aangetoond. • Nieuwe bebouwing dient te allen tijde landschappelijk te worden ingepast.
	<ul style="list-style-type: none"> • Nevenactiviteiten & Functieveranderingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Binnen agrarische bedrijven zijn onder voorwaarden de volgende nevenactiviteiten toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> - veehandel of handel in zaaigoed en pootgoed - verkoop en opslag van agrarische (streek)producten - ambachtelijke bewerking van agrarische producten - medische dienstverlening voor de veehouderij en activiteiten op het gebied van zorg en educatie - kleinschalige verblijfsvoorzieningen (bv. bed & breakfast). • Deze nevenactiviteiten zijn toegestaan indien: <ul style="list-style-type: none"> - omliggende woningen of bedrijven in hun functioneren niet worden belemmerd - de verkeersafwikkeling ter plaatse niet wordt gehinderd - de parkeerbehoefte binnen het eigen bouwvlak wordt opgevangen. • Vrijkomende agrarische bebouwing mag voor de navolgende functies worden gebruikt: <ul style="list-style-type: none"> - bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 of bedrijfsactiviteit (of naar aard en schaal daarmee vergelijkbaar) en ruimtelijk passend zijn. - woon-, zorg-, horeca- of recreatiefuncties.

Fig. 2.3: Uittreksel uitgangspunten bestemming "Agrarisch met waarden"

Bouwvlak

Voor de uitoefening van agrarische bedrijven, die onder de Wet milieubeheer vallen, zal aan de afzonderlijke bedrijven een bouwvlak worden toegekend waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten worden gevestigd. De omvang en de vorm van de afzonderlijke bouwvlakken is gebaseerd op:

- het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan
- de omvang van de vergunde agrarische activiteiten en
- natuur- en landschapswaarden ter plaatse.

Het bestemmingsplan bevat tevens de mogelijkheid om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan buiten het in de verbeelding opgenomen bouwvlak. Dit is mogelijk indien de bouwwerken aansluitend aan bestaande bebouwing worden gesitueerd en indien het geheel aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gezamenlijk geen grotere omvang heeft dan 2 hectare.

Bedrijfswoningen

Het toezicht en de organisatie van de bedrijfsactiviteiten vergt voor landbouwbedrijven doorgaans de beschikbaarheid van een bedrijfswoning. Bestaande bedrijfswoningen worden derhalve in beginsel positief bestemd. Voor bedrijfswoningen wordt het mogelijk om huisvesting te realiseren **voor de "rustende boer", voor meewerkende kinderen of ten behoeve van de mantelzorg.**

Nieuwe bedrijfswoningen zijn alleen mogelijk nadat de Agrarische beoordelingscommissie heeft geoordeeld, dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en de woning noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Nevenactiviteiten en functieveranderingen

Bij agrarische bedrijven kunnen door middel van een flexibiliteitsbepaling nevenactiviteiten worden toegestaan. Daarbij zijn ook kleinschalige voorzieningen voor de verblijfsrecreatie **inbegrepen zoals een "Bed & Breakfast" of voorzieningen voor het "Kamperen bij de boer".**

Op grond van de aanhoudende trend tot specialisatie en schaalvergroting is in de landbouwsector sprake van een geleidelijke afname van het aantal landbouwbedrijven. Bestaande bedrijfsgebouwen verliezen hierdoor hun oorspronkelijke functie. Het nieuwe bestemmingsplan dient daarom in mogelijkheden voor functieveranderingen te voorzien en in regelingen voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

Het is de bedoeling dat dergelijke bebouwing gebruikt kan worden voor bedrijven en werkzaamheden behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 of voor bedrijven, waarvan de bedrijfsactiviteiten qua aard en omvang hiermee gelijkgesteld kunnen worden en voor woon-, zorg-, recreatie- of horecafuncties. Bij een functieverandering ten behoeve van de woonfunctie gaat het alleen om de omzetting van de bestemming van de bedrijfswoning naar een bestemming voor burgerbewoning. Het toevoegen van woningen in de bestaande bedrijfsgebouwen behoort dan niet tot de mogelijkheden.

De voorwaarden om nevenactiviteiten of functieverandering mogelijk te maken zijn als volgt:

- het oprichten van bebouwing of het aanbrengen van verharding voor de nevenactiviteit of vervolgfunctie is in beperkte mate mogelijk binnen het agrarisch bouwvlak
- de agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijf
- de nevenactiviteit of de vervolgfunctie mag de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren en
- de nevenactiviteit of de vervolgfunctie mag de verkeersafwikkeling niet onevenredig belasten.

BESTEMMING	BELEIDSASPECT	UITGANGSPUNT
WAARDE - CULTUURHISTORIE	<ul style="list-style-type: none"> • bescherming en beheer cultuurhistorische waarden (niet zijnde monumenten / MIP-locaties) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gronden met de medebestemming “Waarde - Cultuurhistorie” worden bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van cultuurhistorische waarden. Voor de bescherming van deze waarden dient rekening te worden gehouden met een vergunningenstelsel dat voorziet in een verbod op: <ul style="list-style-type: none"> - de verwijdering van groenelementen die op de plankaart als waardevolle landschapselementen zijn aangeduid - het dempen, graven of herprofiëren van oppervlaktewater - nieuwe hoog opgaande beplanting - het slopen of verwijderen van karakteristieke bebouwing
	<ul style="list-style-type: none"> • bescherming en beheer van monumenten, MIP-locaties en molenbiotopen 	<ul style="list-style-type: none"> • Voor objecten die betrokken zijn geweest bij het Monumenten Inventarisatie Project is een beschermende regeling van toepassing conform het gemeentelijke parapluplan “Bestemmingsplan Cultuurhistorie”.
BEDRIJF - B HORECA - H RECREATIE - R MAATSCHAPPELIJK M	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdfunctie 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande niet-agrarische bedrijven worden bestemd conform het huidige gebruik, hetgeen ruimte biedt voor bedrijven en activiteiten behorende tot de milieucategorieën 1 en 2.
	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelingsruimte bestaande bedrijven 	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten binnen het aangewezen bouwvlak worden geplaatst • Het bouwvlak van bestaande niet-agrarische bedrijven wordt bepaald op basis van: <ul style="list-style-type: none"> - het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan en - de omvang van de vergunde en aanwezige activiteiten. • Bestaande bedrijfswoningen worden positief bestemd • Nieuwbouw van bedrijfswoningen wordt niet toegestaan. • Bebouwd oppervlak van bestaande bedrijfsbebouwing mag eenmalig met maximaal 10% worden vergroot.
	<ul style="list-style-type: none"> • Functieverandering 	<ul style="list-style-type: none"> • Vrijkomende bedrijfsbebouwing mogen worden gebruikt voor grondgebonden agrarische bedrijven, woon- en zorg-, horeca of recreatiefuncties mits: <ul style="list-style-type: none"> - aanwezige of potentiële waarden niet worden aangetast, omliggende bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden belemmerd; - de nieuwe functie geen belemmeringen met zich meebrengt voor omliggende bedrijven en woningen en de verkeersafwikkeling ter plaatse: • Bij hergebruik wordt ruimte geboden voor gehele of gedeeltelijke herbouw en een beperkte uitbreiding van de bebouwing mits deze geen afbreuk doet aan eventueel bestaande cultuurhistorische of monumentale waarden.

Fig. 2.4: Uittreksel uitgangspunten niet-agrarische bedrijfsbestemmingen / voorzieningen

Plattelandswoningen

Sinds de introductie van de Wet Plattelandswoningen op 1 januari 2013 kan geregeld worden, dat ook voormalige bedrijfswoningen niet meer worden beschermd tegen geur van de eigen veehouderij. Bedrijfswoningen van landbouwrichtingen die door burgers worden bewoond, blijven onderdeel van de inrichting, zolang ze als bedrijfswoning zijn bestemd.

Om bewoning door derden mogelijk te maken, kan deze woning worden herbestemd. In dat geval moet het bevoegd gezag beoordelen of ter plaatse van de betreffende woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of het agrarisch bedrijf al dan niet in zijn belangen wordt geschaad.

2.3.3 Beleidskader 'Wonen'

Het ruimtelijke beleid voor het landelijke gebied is gericht op de facilitering van de groene hoofdfuncties landbouw, natuur recreatie en water. Een tweede doelstelling is het voorkomen van een verdere verstedelijking van het buitengebied. Dit neemt echter niet weg dat in het landelijke gebied ook woonfuncties voorkomen, die een planologische regeling behoeven. In dit kader hanteert de gemeente de volgende algemene uitgangspunten:

- in het buitengebied van Bodegraven-Reeuwijk is het in principe niet mogelijk (nieuwe) stedelijke functies te vestigen of uit te breiden. Nieuwe woningen op basis van autonome ontwikkelingen worden daarom niet toegestaan.
- wijziging van een woonbestemming is alleen denkbaar in uitzonderlijke situaties. Daarom worden hiervoor in het nieuwe bestemmingsplan geen mogelijkheden opgenomen. In voorkomende gevallen zal hiervoor een aparte procedure moeten worden doorlopen.

Een uitzondering hierop is de bouw van woningen als compensatiemaatregel voor de sanering van bestaande bedrijven. De effectuering van bedrijfssaneringen met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

De bestemming "Wonen" wordt toegekend aan die gronden die ook in de vigerende bestemmingsplannen van een woonbestemming zijn voorzien. Daarbij gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- het aantal woningen mag op basis van autonome ontwikkelingen niet toenemen.
- vigerende bestemmingsvlakken met een woonbestemming blijven in principe ongewijzigd.
- herbouw van een woning op dezelfde plaats is zondermeer mogelijk. Herbouw van een woning op een andere plaats dan de bestaande locatie is toegestaan indien blijkt dat dit vanuit stedenbouw, milieu en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven verantwoord is.
- de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag altijd een omvang hebben van 650 m³. Alleen indien de omvang van de (aanwezige) vrijstaande bijbehorende bouwwerken dat toelaat, mag de omvang van de woning en bijgebouwen worden vergroot tot maximaal 750 m³.
- **tennisbanen, zwembaden en paardenbakken zijn binnen de bestemming "Wonen" toegestaan**
- gebruik van (bedrijfs)woningen ten behoeve van de uitoefening van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder nader te bepalen voorwaarden toegestaan.

Indien op een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie geen milieuvergunning meer geldt, wordt voor de locatie een woonbestemming in het plan opgenomen. Op basis van dit uitgangspunt is de agrarische bestemming op een aantal locaties veranderd in een maatwerkbestemming.

BESTEMMING	BELEIDSASPECT	UITGANGSPUNT
WONEN - W	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofd- en nevenfuncties 	<ul style="list-style-type: none"> • Gronden met de bestemming "Wonen" worden bestemd voor het gebruik van een burgerwoning. • Het gebruik van de woning ten behoeve van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan. • Gebruik voor "mantelzorg" is toegestaan mits de voorziening: <ul style="list-style-type: none"> - persoonsgebonden is - binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd en het aantal woningen ter plaatse niet toeneemt. • Binnen de bestemming zijn tennisbanen en zwembaden toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van max. 400 m²
	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelingsruimte 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande woonbestemmingen worden bestendigd conform vigerende bestemmingscontouren en vergunde bebouwing • Bestaande woningen mogen binnen hun bestaande contouren geheel of gedeeltelijk worden herbouwd • Herbouw op een andere plek is mogelijk indien <ul style="list-style-type: none"> - de verplaatsing geen onevenredig negatieve effecten heeft op de verkeersafwikkeling en de landschaps- of natuurwaarden ter plaatse - omliggende woningen in hun woongenot niet onevenredig worden belemmerd - omliggende bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden belemmerd • De inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken altijd een omvang van hebben van 650 m³. Indien de omvang van de (aanwezige) vrijstaande bijbehorende bouwwerken dat toelaat, mag de omvang van de woning en bijgebouwen worden vergroot tot maximaal 750 m³. Uitbreiding van bestaande woonbestemmingen is niet mogelijk • De wijziging van de woonbestemming in een andere hoofdfunctie dan wonen is niet mogelijk, tenzij het bebouwing betreft die al in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming had. In dat geval is het onder voorwaarden • Toevoeging van burgerwoningen is alleen mogelijk op basis van afspraken volgens de Ruimte voor Ruimte – regeling

Fig. 2.5: **Uittreksel uitgangspunten bestemming "Wonen"**

2.3.4 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

Op 15 december 2021 is de toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. De Toekomstvisie geeft aan hoe we onze gemeente in de toekomst zien en hoe we omgaan met de verschillende vraagstukken, ontwikkelingen en ruimtevragers die op ons afkomen. En dat afgezet tegen de schaarse ruimte. De visie vormt de basis van al het ruimtelijk/fysieke beleid, zoals bedoeld in art. 1.2 van de Omgevingswet. Met daarnaast aandacht voor meer sociale aspecten en maatschappelijke ontwikkelingen. De Toekomstvisie vervangt de huidige structuurvisie en is de eerste omgevingsvisie: een nieuw instrument onder de Omgevingswet. De gemeente heeft ervoor gekozen om te starten met een omgevingsvisie 1.0, die op sommige punten nog globaal en abstract is. De komende jaren wordt deze visie steeds concreter en samenhangender én wordt handen en voeten gegeven aan de uitvoering van de toekomstvisie en de dorpsvisies. Ook wordt de samenhang met thematisch gemeentelijk beleid en provinciale en landelijke ontwikkelingen continue goed geborgd. In de stap van Omgevingsvisie 1.0 naar een volgende Omgevingsvisie 2.0 wordt indien nodig een plan-MER uitgevoerd om de effecten van concrete ontwikkelingen in beeld te brengen en de keuzes aan te scherpen. Een omgevingsvisie is een beleidsstuk dat voor de **gemeente een 'zelfbindend document' is.**

Ten aanzien van het buitengebied is in de toekomstvisie grote waarde gehecht aan het open landschap met de vele sloten, dijkjes lintdorpen en veenriviertjes waar het open landschap om bekend staat. Het gebied is waardevol voor weidevogels en de gezondheid, met de agrarische sector als belangrijkste beheerder en voedselproducent. In dit gebied moet worden samengewerkt aan een sterk landschap door vernieuwing, verbreding en verduurzaming van de landbouw en met meer ruimte voor water, natuur en gezonde recreatie. Boeren hebben hierbij een belangrijke rol. Het opwekken van duurzame energie wordt zorgvuldig ingepast en wordt rekening gehouden met cultuurhistorische bodemdaling. Het Venster Bodegraven-Woerden is een van de laatste open schakels in het Groene Hart. Deze zone moet worden behouden en versterkt.

De dorpen in het buitengebied zijn kleinschalig en hebben elk hun eigen karakter. De dorpen moeten vitaal gehouden worden met sterke sociale netwerken, passende woningbouw, behoud van voorzieningen en met veilige wegen, fiets- en wandelpaden.

3. Toelichting op de partiële herziening

3.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een aantal juridisch bindende elementen en verschillende toelichtende en onderbouwende elementen. De juridisch bindende delen omvatten de regels van het bestemmingsplan en de verbeelding van deze regels door meerdere plankaarten. Zij kunnen worden beschouwd als een juridische vertaling van de beleidsvoorwaarden van de hogere overheden enerzijds en het gemeentelijke ruimtelijke orderingsbeleid anderzijds.

De bindende planstukken worden nader onderbouwd met een toelichting op de regels en met onderzoeken voor specifieke beleidsaspecten op het vlak van natuur, water en milieu. Qua plansystematiek wordt met het onderhavig bestemmingsplan aansluiting gezocht bij de meest recente standaards en regelgeving, bestaande uit:

- de "Standaard Voorschriften voor Bestemmingsplannen - SVBP 2012";
- de standaards voor "Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen - DURP" en
- de coderingen volgens het "InformatieModel Ruimtelijke Ordening - IMRO".

De regels van het bestemmingsplan zijn samengevat in 4 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald. Het 2^e hoofdstuk omvat in alfabetische volgorde de enkelbestemmingen voor de hoofdfuncties in het plangebied (zoals landbouw, natuur, water en wonen als maatschappelijke voorzieningen) en enkele dubbelbestemmingen ten behoeve van gebieds-dekkende aspecten als archeologische waarden of cultuurhistorische waarden. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten tenslotte aanvullende bepalingen, waaronder algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en gebruiksbepalingen alsmede de overgangsbepalingen en de titel van het bestemmingsplan.

De verbeelding van deze regels heeft haar neerslag gekregen in een digitale versie van de verbeelding op internetportaal 'ruimtelijkeplannen.nl' en een analoge versie in de vorm van verschillende plankaarten. Sinds de inwerkingtreding van de digitaliseringsverplichting van bestemmingsplannen wordt de digitale verbeelding van het plangebied als juridisch bindend beschouwd. De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens uit de 'Basisregistratie Grootchalige Topologie (BGT)' van het Kadaster.

3.2 Nadere toelichting op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

De partiële herziening omvat zoals in hoofdstuk 1 van deze toelichting is aangegeven een beschrijving van de planwijzigingen Randenburgseweg naast 36 en Weijpoort 50 en ambtshalve correcties of aanpassingen voor diverse locaties. Voor de Randenburgseweg naast 36 heeft voorafgaand aan de uitwerking van de planherziening een toetsing plaatsgevonden, of de beoogde verandering in overeenstemming is met het beleid van Rijk, provincie, waterbeheerders en gemeente. Basis hiervoor vormde de zogeheten ruimtelijke onderbouwing en de daarin opgenomen beschrijvingen van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid (inclusief onderzoeken op het vlak van milieu- en andere omgevingsaspecten). De ruimtelijke onderbouwing dient dan ook deels als toelichting op deze partiële herziening. In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting van de ontwikkelingen gegeven. Voor de verdere onderbouwing wordt verwezen naar de bij de percelen behorende ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij deze herziening is gevoegd.

3.2.1 Lansing, Randenburgseweg, Reeuwijk

Ontwikkeling / Verzoek

Door de aankoop en inrichting van een perceel grond wordt het mogelijk een rondwandeling te realiseren in het gebied dat is aangeduid met de naam De Lansing, gelegen op de grens van Boskoop en Reeuwijk. Een rondwandeling daar is nu niet mogelijk. Door de bestemming te wijzigen naar Natuur wordt een wandelpad mogelijk gemaakt en kan er meer natuur, biodiversiteit en waterberging mogelijk gemaakt worden.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor deze aanpassing hoeft geen ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Het perceel is in het verleden door de provincie aangekocht ten behoeve van de aanleg van de Randweg Boskoop. Het tracé daarvan is gewijzigd waardoor dit restperceel een andere functie moet krijgen. De bestemming is **thans nog 'agrarisch, grondgebonden veehouderij'**.

In de nabije omgeving zijn er geen agrarische bedrijven die gebruik kunnen maken van dit perceel. Daarnaast is de omvang van de gronden te klein om een significante betekenis te hebben voor agrarische bedrijvigheid.

De aanleg van het beoogde wandelpad heeft een maatschappelijke functie en wordt aangelegd voor algemeen nut. Om deze reden wordt het bestemmingsplan ambtshalve aangepast.



Fig. 3.1: Luchtfoto locatie

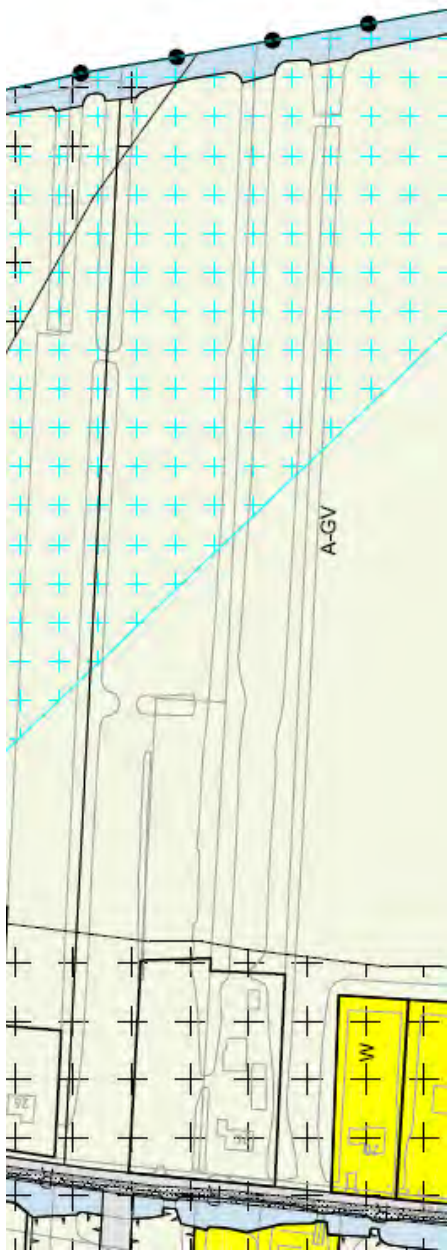


Fig. 3.2: bestaand planologisch regime

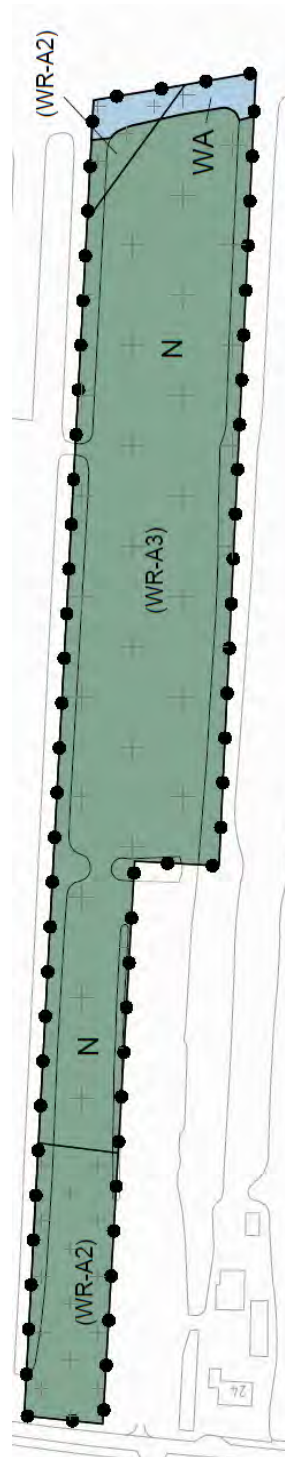


Fig. 3.3: voorstel planologisch regime

3.2.2 Nieuwdorperweg B-5169

Aanpassing

Dit perceel betreft een watergang die abusievelijk de bestemming 'verkeer' heeft gekregen in het bestemmingsplan Buitengebied West. Dit perceel valt binnen het gebied waarvoor een paraplubestemmingsplan opgesteld zal worden voor de watergangen in Reeuwijk-Brug. Alle watergangen in Reeuwijk-Brug hebben de bestemming Water. Het perceel aan de Nieuwdorperweg nabij nr. 20 heeft echter de bestemming Verkeer. Voor de toekomstige wijziging van het bestemmingsplan Watergangen Reeuwijk-Brug is het praktischer als ook dit perceel de bestemming Water krijgt.



Fig. 3.4: betreffende watergang nabij Nieuwdorperweg 20

Ruimtelijke onderbouwing

Deze aanpassing betreft een ambtshalve wijziging. Een foutief bestemde, bestaande watergang wordt overeenkomstig de bestaande situatie bestemd. Hier is geen sprake van een functiewijziging waar nader onderzoek een ruimtelijke onderbouwing voor opgesteld moet worden.

Voorstel tot herbestemming

De bestemming 'verkeer' ter plaatse van de watergang wordt gewijzigd in 'water'.

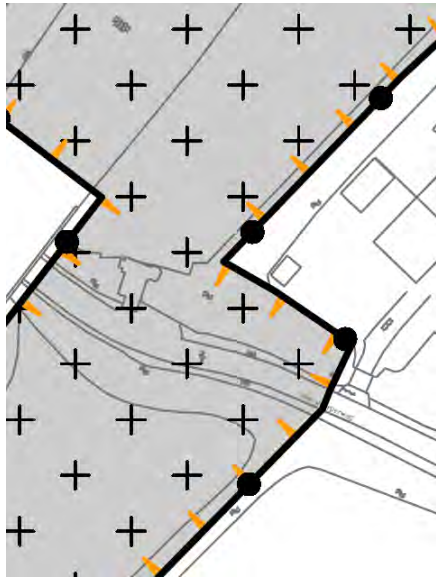


Fig. 3.5: bestaand planologisch regime

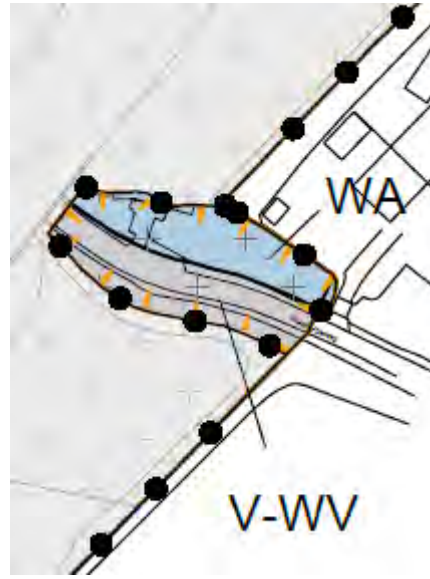


Fig. 3.6: voorstel partiële herziening

3.2.3 Randenburgseweg naast 36

Het huidige grondgebruik op percelen aan de Randenburgseweg en het adres Zuidwijk 70 (Boskoop) is niet geheel in overeenstemming met de ter plaatste geldende bestemmingsplannen. Zo zijn er recreatieve functies aanwezig en bedrijfsmatige functies op gronden waarop sierteelt is toegestaan. Er is een globale transformatievisie opgesteld. Het gehele plangebied ligt gedeeltelijk in Bodegraven-Reeuwijk en gedeeltelijk in Boskoop. De wijziging van de bestemmingsplannen gebeurt in de beide gemeenten afzonderlijk.

De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf bestaan uit handel in hout en verwerking van grond. De grondverwerking vindt plaats in Boskoop. Op de locatie aan de Randenburgseweg is een houthandel gevestigd. Het bedrijf beschikt over een grote voorraad hardhout/naaldhout voor hoveniers en particulieren.

Achter de woning Randenburgseweg 36 worden sinds ruim 50 jaar, 25 recreatielandjes verhuurd. De oppervlakte van deze landjes varieert van 150 tot 350 m². Tevens is op ieder landje een tuinhuis aanwezig voor opslag. De landjes zijn uitsluitend bedoeld voor dagrecreatieve doeleinden.

De woning Randenburgseweg 34 is geen bedrijfswoning. Deze moet worden omgezet naar een plattelandswoning. De thans voorliggende partiële herziening voorziet hierin. De bestemming wordt in overeenstemming gebracht met hetgeen gebruikelijk is in dit gebied (circa 1.000 m²).



Fig. 3.7: luchtfoto locatie

Samengevat voorziet de gevraagde bestemmingswijziging onder andere in:

- het bestendigen en planologisch verankeren van de recreatieve functies;
- het realiseren van een goede ruimtelijke ordening in de verschillende individuele functies;
- het aanleggen van nieuw water en groen;
- zoneren van bedrijfslocatie, waarbij de houtopslag inpandig wordt gerealiseerd en
- het huidige gebruik in overeenstemming brengen met het planologisch regime.

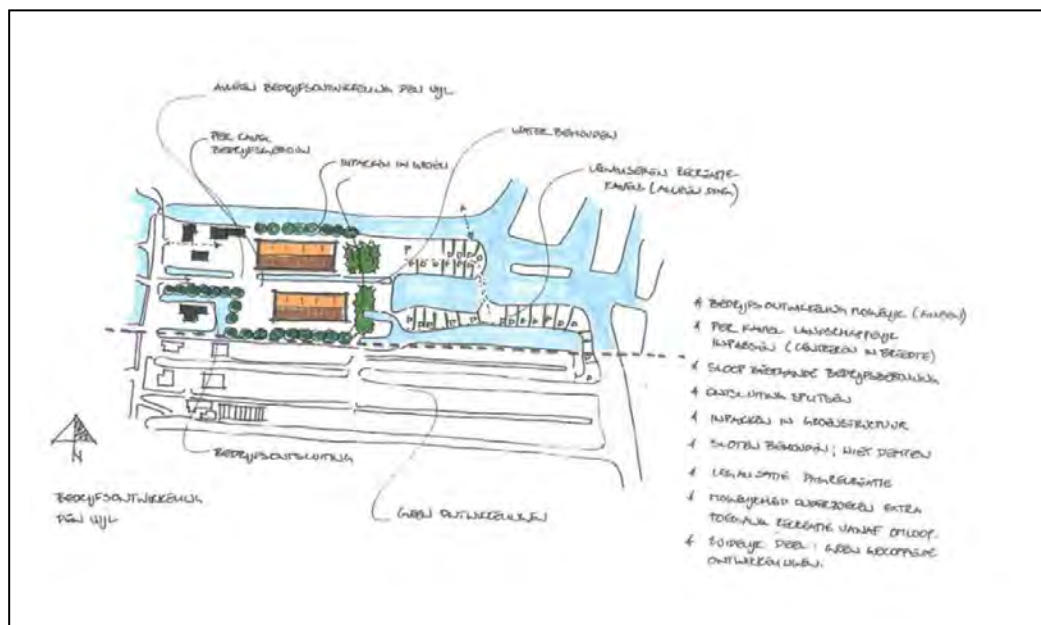


Fig. 3.8: ontwikkelingsconcept

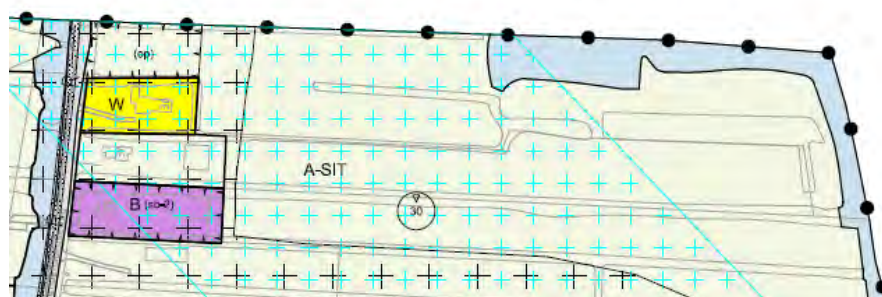


Fig. 3.9: Vigerend planologisch kader van bestemmingsplan Sierteelt Randenburg

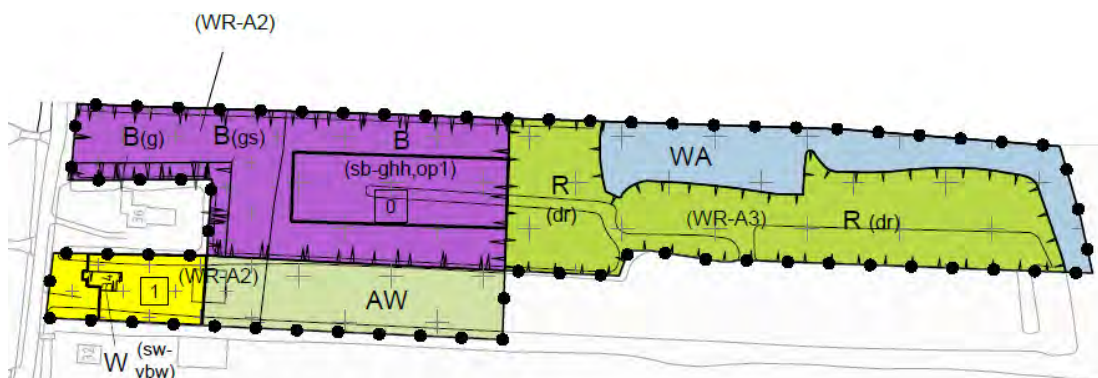


Fig. 3.10: voorstel planologisch regime

3.2.4 Schinkeldijk 42a

Naturistencamping de Bessenhof is gelegen aan de Schinkeldijk 42a in buurtshap de Tempel in Reeuwijk. De Stichting De Elzenhof geeft gronden in gebruik aan de naturistenvereniging. Het bestuur van de Vereniging Zuid-Hollandse Lichtbond is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de percelen en het exploiteren van de camping.

De Stichting en het bestuur van de vereniging zijn voornemens een tweetal smalle percelen aan te kopen die grenzen aan de naturistencamping. Hierdoor ontstaat een logische begrenzing van de camping en het aangrenzende agrarische gebied. In het middengedeelte van de camping wordt een geringe uitbreiding mogelijk gemaakt. Het betreft twee smalle aan te kopen percelen die grenzen aan de naturistencamping. Gelijktijdig wordt een smalle strook ten noorden van het kadastrale perceel 1096 bestemd voor recreatie. Deze gronden zijn al in gebruik door de camping, **maar hebben formeel nog de bestemming 'agrarisch met waarden'**. Op de uitbreiding kan mogelijk een aantal nieuwe kampeerplekken worden gerealiseerd of een veld voor tenten. Er zal geen bebouwing worden gerealiseerd.



Fig. 3.11: Luchtfoto locatie

3.2.5 Wijkdijk 66

Op het perceel Wijkdijk 66 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Bij het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied West, waar dit perceel onder valt, is het bouwvlak niet juist opgenomen. Hierdoor moet er bij aanvragen van benodigde omgevingsvergunningen regelmatig een afwijkingprocedure worden doorlopen.

Om deze omissie te herstellen wordt met deze herziening het bouwvlak aangepast.



Fig. 3.14: luchtfoto locatie

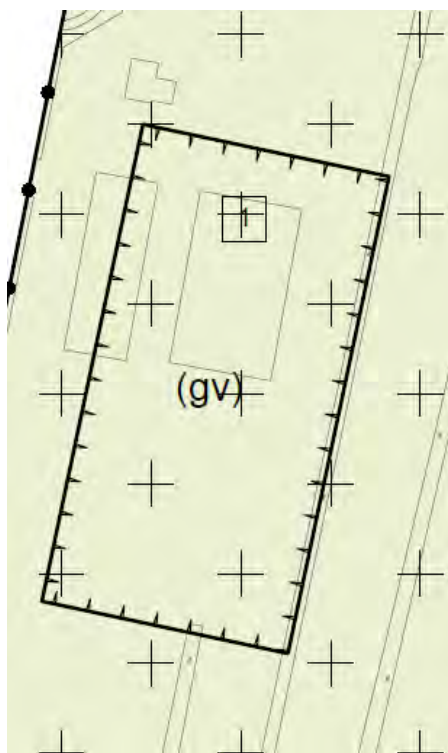


Fig. 3.15: bestaand planologisch regime

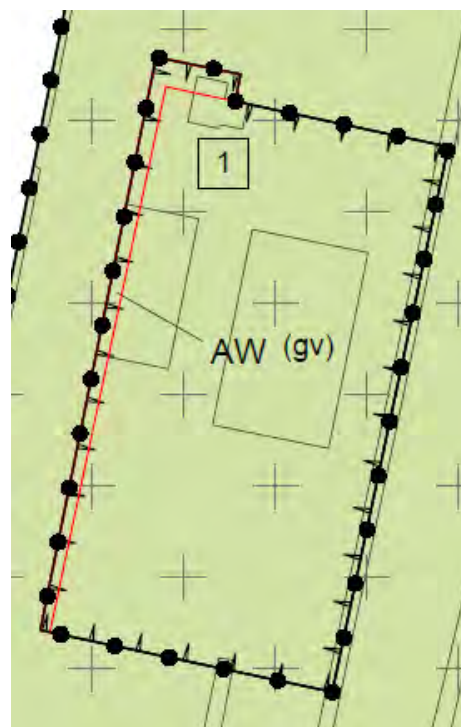


Fig. 3.16: voorstel planologisch regime

3.2.6 Weijpoort 50

De partiële herziening voor het adres Weijpoort 50 heeft betrekking op een (in 2004) agrarisch bestemd perceel. Tijdens de planvorming voor perceel H 336 (zie 3.2.11) is gebleken, dat de betreffende gronden al enige tijd niet voor agrarische doeleinden worden gebruikt en dat ter plaatse een wijziging van het grondgebruik of een herbestemming noodzakelijk zou kunnen zijn.

Uit dossieronderzoek is gebleken, dat de ter plaatse aanwezige loods al sinds het einde van de jaren 50 aanwezig is en aanvankelijk als opslagruimte voor ondersteunende bedrijfsactiviteiten aan agrariërs is gebruikt. Nadat de eigenaar de pensioengerechtigde leeftijd had bereikt is het perceel voor hobbydoeleinden, recreatief verblijf en als opslagplaats gebruikt.

Ondanks deze voorgeschiedenis heeft het perceel in het bestemmingsplan Buitengebied Bodegraven 2004 de bestemming "Agrarische doeleinden" gekregen zonder dat ter plaatse een bouwvlak voor bestaande bebouwing is vastgelegd. Gezien de tegenstrijdigheid tussen deze bestemming en het feitelijke gebruik van het perceel sinds het einde van de jaren 50 ligt het voor de hand de bestemming te corrigeren conform het overwegende gebruik van het perceel in de afgelopen decennia. De partiële herziening bevat daarom het volgende voorstel:

- de onderliggende "groene" hoofdfunctie, zijnde "Agrarisch met waarden" wordt gehandhaafd
- in aanvulling hierop wordt aan het perceel een specifieke functieaanduiding toegekend te weten: "Specifieke vorm van Agrarisch met waarden – dagrecreatie, afgekort AW-(saw,dr)"
- voor de al tientallen jaren bestaande loods wordt een bouwvlak opgenomen en een bouwmatrix waardoor de "gedateerde" loods op termijn op het perceel in maximaal dezelfde omvang herbouwd zou mogen worden.

Met deze regeling wordt planologisch een correcte basis gecreëerd, waarbinnen legaal grondgebruik uit het verleden gewoon kan worden voortgezet.



Fig. 3.17: Luchtfoto locatie

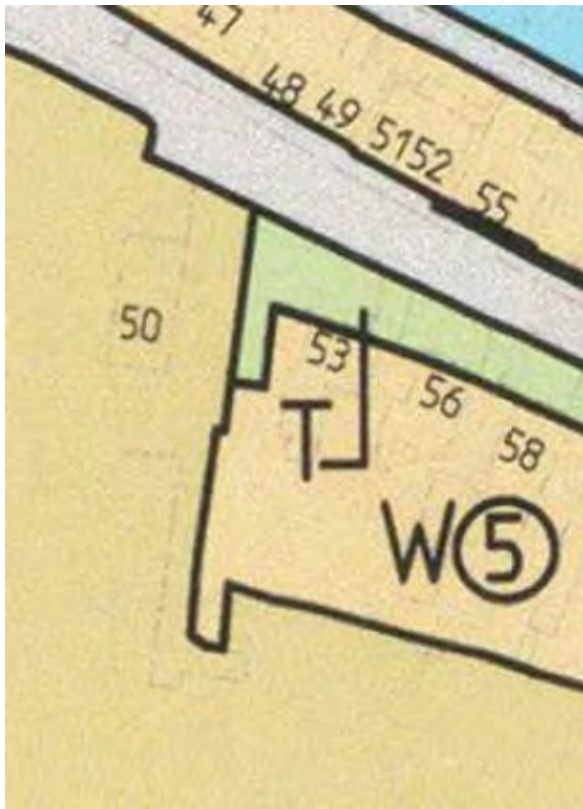


Fig. 3.18: bestand planologisch regime

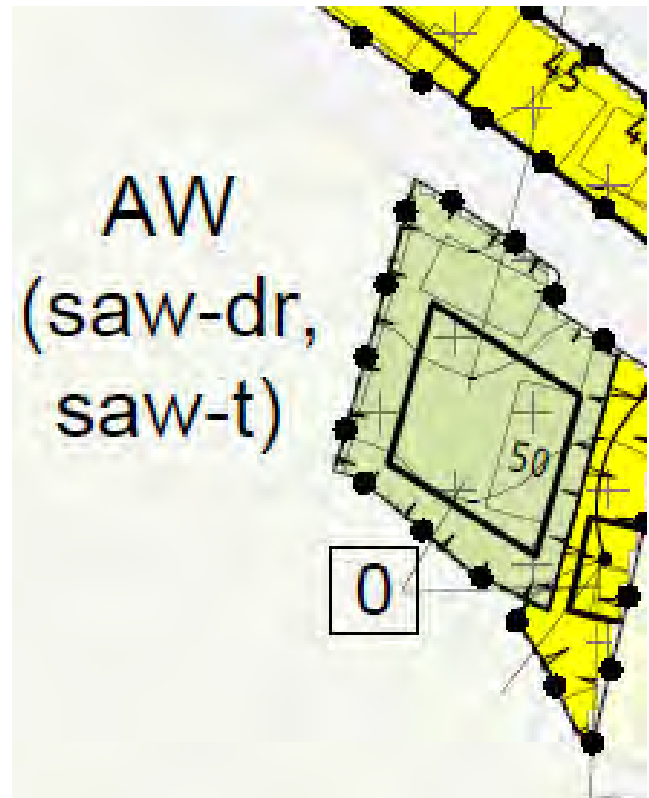


Fig. 3.19: voorstel verbeelding

4. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor elk bestemmingsplan dient conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een planologische procedure te worden gevolgd. In het geval van partiële herzieningen van bestemmingsplannen worden daarbij de volgende procedurestappen doorlopen:

1. uitwerking van een voorontwerpbestemmingsplan
2. het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met belanghebbende instanties
3. uitwerking en vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan
4. zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan
5. ambtelijk advies omtrent de ingebrachte zienswijzen en eventuele ambtshalve wijzigingen
6. vaststelling van het (al dan niet gewijzigde) bestemmingsplan en
7. voor zo ver nodig een beroepsprocedure.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die door de partiële herzieningen mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen of en in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de dekking van de plankosten anderszins zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. Voor relevante dossiers zijn derhalve anterieure overeenkomsten gesloten.

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op een passende planologische regeling van particuliere initiatieven. Deze ontwikkelingen worden volledig door betrokken initiatiefnemers zelf gefinancierd. Een exploitatieplan of een nadere verantwoording van de besteding en dekking van publieke investeringen is niet aan de orde.

BIJLAGEN