

Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2019



Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Partiële Herziening
Bestemmingsplannen Buitengebied 2019
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 Provinciaal beleidskader / <i>Verordening Ruimte</i>	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 'Niet-agrarische bedrijven'.....	17
2.3.4 Beleidskader 'Wonen' en 'Maatschappelijke Voorzieningen'	17
3. Toelichting op de partiële herziening	21
3.1 Algemeen	21
3.2 Nadere toelichting op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	21
3.2.1 Buitenkerk 57a	22
3.2.2 Dammekant 52	23
3.2.3 Dammekant 83/89 en Zuidzijde 66/74.....	25
3.2.4 Hoogeind 17	25
3.2.5 Kaagjesland 62-64	27
3.2.6 Meije 6	28
3.2.7 Meije 16 - 18	29
3.2.8 Meije 48	30
3.2.9 Meije 83	31
3.2.10 Meije 87/89	33
3.2.11 Noordzijde 126	34
3.2.12 Noordzijde 126b.....	36
3.2.13 Oud Bodegraafseweg 87	38
3.2.14 Oud Bodegraafseweg 93.....	40
3.2.15 Oud Bodegraafseweg 101	42
3.2.16 Oud Bodegraafseweg 108/110.....	43
3.2.17 Oosteinde 14	44
3.2.18 Tempeldijk 9 / 9a	45
3.2.19 Weijland 16	46
3.2.20 Weijland 27	47
3.2.21 Weijpoort 11.....	48
3.2.22 Weijpoort 12.....	49
3.2.23 Weijpoort to. 48.....	50
3.2.24 Zuidzijde 116.....	51
4. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	53
4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
4.2 Economische uitvoerbaarheid	55
BIJLAGEN	57

- Bijlage 1: Voortoets Wet natuurbescherming
- Bijlage 2: Adviezen Agrarische Beoordelingscommissie
- Bijlage 3: Ruimtelijke Onderbouwingen (losse bijlage)
- Bijlage 4: Toetsing waterbelangen Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2019

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

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor de herziening van de bestemmingsplannen

Tijdens de procedures voor de bestemmingsplannen Buitengebied Noord (vastgesteld op 22 november 2017) en Buitengebied West (vastgesteld op 14 oktober 2014) is voor verschillende locaties een inspraakreactie of zienswijze ingediend, waaraan op grond van een te beperkte motivering of strijdigheid met vigerende regelgeving geen medewerking kon worden verleend. Na vaststelling van deze bestemmingsplannen is in het kader van vervolgoverleg echter vast komen te staan, dat in sommige gevallen na aanpassing van het verzoek een maatwerkbestemming in de rede ligt, waardoor medewerking alsnog verleend kan worden. Met de thans voorliggende partiële herziening wordt voor deze dossiers alsnog een passend planologisch kader vastgelegd.

In het afgelopen jaar zijn daarnaast ook nieuwe initiatieven tot planwijziging ingediend, waaronder twee verzoeken met betrekking tot het bestemmingsplan Lange Ruige Weide (vastgesteld op 2 oktober 2006). Voor zover te honoreren, zijn deze verzoeken in de thans voorliggende herziening opgenomen. Hetzelfde geldt ook voor enkele regeltechnische kwesties, die gecorrigeerd moesten worden (zoals bijvoorbeeld onnauwkeurige bouwvlakken of (functie)aanduidingen). Op basis van deze uitgangssituatie heeft de gemeente besloten 27 dossiers in één planprocedure te herzien, zodat deze dossiers in een zogenaamd veegplan in één keer gewijzigd kunnen worden.

Voor een vijftal locaties met agrarische bedrijven is de noodzaak en doelmatigheid van een aangepaste bestemming door de Agrarische beoordelingscommissie (ABC) getoetst. Tegelijkertijd heeft een zogeheten 'Voortoets Wet natuurbescherming' plaatsgevonden, waarmee is beoordeeld of van de beoogde veranderingen significant negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden uitgaan. Voor alle bedrijfslocaties is geconcludeerd, dat de gewenste ontwikkelingen niet op gespannen voet staan met de vereisten uit de Wet natuurbescherming. Ook kunnen zij uit agrarisch oogpunt als gewenst en doelmatig worden aangemerkt.

1.2 Overzicht locaties met een partiële planherziening

De partiële herziening vervangt zoals vermeld de verbeelding en planregels voor krap 30 locaties, die deel uitmaken van eerder genoemde bestemmingsplannen. Concreet betreft het de locaties:

Buitengebied Noord & Buitengebied West

1. Buitenkerk 57/57a
2. Dammekant 52
3. Dammekant 83
4. Dammekant 89
5. Meije 6
6. Meije 16/18
7. Meije 48
8. Meije 83
9. Meije 87/89
10. Noordzijde 126
11. Noordzijde 126b
12. Weijland 16
13. Weijland 27
14. Weijpoort 21

15. Weijpoort 12
16. Weijpoort to. 48
17. Zuidzijde 66
18. Zuidzijde 74
19. Zuidzijde 116
20. Kaagjesland 62-64
21. Oud Bodegraafseweg 87
22. Oud Bodegraafseweg 93
23. Oud Bodegraafseweg 101
24. Oud Bodegraafseweg 108
25. Tempeldijk 9/9a

Lange Ruige Weide

26. Hoogeind 17
27. Oosteinde 14

	BELEIDSDOEL - STATUS	DOEL / HOOFDFUNCTIE
<p>Visie Ruimte & Mobiliteit</p> <p>(VRM)</p>	<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
<p>Verordening Ruimte</p> <p>(VR)</p>	<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 en 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. 2.1: Beleidskader PZH

2. Relevant beleidskader

2.1 Provinciaal beleidskader / Verordening Ruimte

De hoofdlijnen van het ruimtelijke ordeningsbeleid aan provinciale zijde worden sinds de zomer van 2014 bepaald door de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014. Zij vervangen de oude verordening en de Provinciale Structuurvisie, waarbij de nadruk meer is komen te liggen op 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 Verordening Ruimte 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 Verordening Ruimte 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 circa 30 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 voor alle ingrepen, die uit oogpunt van de keur, peilbesluiten en legger van de waterbeheerders van betekenis zijn. In het verlengde hiervan is tijdens het formele vooroverleg om een korte samenvatting van relevant beleidskader van het Hoogheemraadschap Rijnland en het waterschap "Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)" verzocht.

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 dossier Weijland 16. De aanpassing van het bouwvlak is hier deels binnen beschermingszone van een boezemwatergang geprojecteerd, die vanaf de Oude Rijn tot aan het adres Weijland 14 reikt. De eventuele plaatsing van nieuwe bouwwerken geen gebouwen zijnde (i.c. voederplaten) dient op de beschermingsbepalingen van HDSR afgestemd te worden.

Het beleidskader van HDSR vereist verder 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 3 gevallen tot een uitbreiding van bestaande bebouwing of oppervlakteverharding zal gaan leiden. In overige gevallen wordt het huidige grondgebruik bestendig of is zelfs sprake van een reductie van bestaande bebouwing in het kader van bedrijfssaneringen.

De dossiers waar een gedeeltelijke compensatie van oppervlaktewater aan de orde kan zijn omvatten de adressen Meije 113/115, Noordzijde 126 en Noordzijde 126b alsmede Weijland 16. De betrokken eigenaren zijn van de verplichting tot compensatie op de hoogte gesteld en dienen hieraan in het kader van de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing te voldoen. In totaal betreft het hier eventuele slootdempingen met een gezamenlijke lengte tussen de 160 m en 200 m.

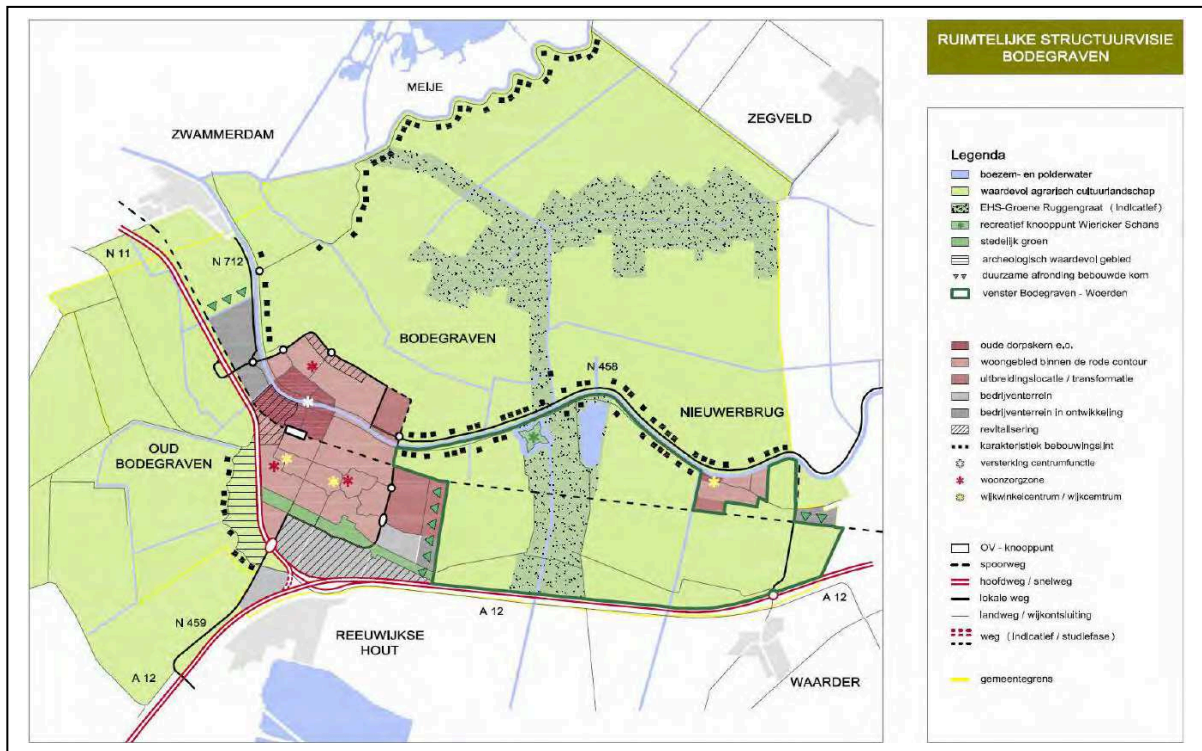


Fig. 2.2: Kaartbeeld Structuurvisie Bodegraven 2010



Fig. 2.3: 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"> • Hoofdfunctie 	<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. 2.4: 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 vergunningstelsel 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 herprofilen 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 bij het Monumenten Inventarisatie Project wordt een beschermende regeling opgenomen, die gericht is op het voorkomen van (gedeeltelijke) sloop van het betreffende object. • Sloop is alleen toegestaan als aangetoond is dat geen afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische waarden.
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. 2.5: Uittreksel uitgangspunten niet-agrarische bedrijfsbestemmingen

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 landbouwinrichtingen 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 'Niet-agrarische bedrijven'

Zoals uit gebiedsinventarisaties kan worden afgeleid, zijn in het landelijke gebied door historisch gegroeide situaties ook niet-agrarische bedrijven gelegen. Dit betreft ambachtelijk-industriële bedrijven maar ook detailhandel, horeca- en recreatiebedrijven. Het zijn bedrijven die in feite geen functionele binding met het buitengebied hebben.

De voorliggende partiële herziening bevat eveneens locaties met niet-agrarische bedrijvigheid. Met uitzondering van een adres (Noordzijde 126b) worden de planregels voor deze locaties echter niet gewijzigd. Voor de betreffende locaties worden slechts foutieve verwijzingen tussen de bouwregels en de betreffende bijlage gecorrigeerd.

Voor het bedrijf op het adres Noordzijde 126b is verkend of de bestaande situatie niet zodanig kan worden herbestemd, dat ter plaatse sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst enerzijds en enige ontwikkelingsruimte anderzijds. De meest relevante uitgangspunten daarbij zijn:

- verkleining van het grondoppervlak dat voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten wordt benut
- afstemming van het bouwvlak op deze verkleining en
- indien opportuun wijziging van opslag buiten bedrijfspanden naar inpandige opslag en
- integratie van nieuwe bedrijfsbebouwing door landschappelijke inpassing.

Voor het overige moet worden vermeld, dat de planherzieningen geen betrekking hebben op reeds bestaande regelingen t.b.v. nevenfuncties of vervolgfuncties. Vervolgfuncties met een ander bedrijfsmatig karakter dan thans is bestemd blijven mogelijk; e.e.a. binnen de milieucategorieën 1 en 2 (of daar naar aard en omvang gelijk mee zijn te stellen). Voorwaarde daarvoor is dat het bedrijf respectievelijk de bedrijfsactiviteit milieuhygiënisch inpasbaar is, de (ontwikkeling van de) bedrijfsvoering van omliggende bedrijven of het behoud van omliggende functies niet wordt beperkt en van het nieuwe bedrijf geen onevenredige hogere publieks- en/of verkeer aantrekkende werking uitgaat.

Verder zijn voor de bedrijfsbebouwing de volgende uitgangspunten van toepassing:

- het oppervlak van de bebouwing van de bedrijven mag eenmalig met 10% worden vergroot, tenzij anders genoemd zoals in bijlage 2 van de planregels van onderhoudige herziening
- bestaande bedrijfswoningen worden positief bestemd, maar nieuwbouw van bedrijfswoningen wordt bij niet-agrarische bedrijven niet toegestaan.

2.3.4 Beleidskader 'Wonen' en 'Maatschappelijke Voorzieningen'

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:

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 • mogelijk bebouwing her te gebruiken voor een andere functie. • Toevoeging van burgerwoningen is alleen mogelijk op basis van afspraken volgens de Ruimte voor Ruimte – regeling

Fig. 2.6: Uittreksel uitgangspunten bestemming "Wonen"

- 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.

Voorkomen moet worden dat een integrale herziening van een bestemmingsplan voor het buitengebied het hergebruik van voormalige agrarische bebouwing doorkruist. Om die reden geeft het bestemmingsplan de locaties, waar op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming van toepassing was, de mogelijkheid om alsnog andere (bedrijfs)activiteiten in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing toe te staan. Eén en ander overeenkomstig de mogelijkheden die geboden worden aan stoppende agrarische bedrijven met een agrarische bestemming.

In het plangebied bevindt zich tenslotte één maatschappelijke voorziening in de vorm van een kinderdagverblijf. Het grondgebruik van deze voorziening zal worden bestendigd met dien verstande, dat bestaand gebruik (zoals het bewonen van een voormalige bedrijfswoning) gecontinueerd kan worden, ondanks dat geen functionele binding tussen de woning en het kinderdagverblijf bestaat.

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 ordeningsbeleid 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 zowel planwijzigingen voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied als ambtshalve correcties of aanpassingen voor diverse locaties. Voor een flink aantal van de nieuwe ontwikkelingen heeft voorafgaand aan de uitwerking van de planherzieningen een toetsing plaatsgevonden, of de beoogde veranderingen in overeenstemming zijn met het beleid van Rijk, provincie, waterbeheerders en gemeente. Basis hiervoor vormden de zogeheten ruimtelijke onderbouwingen en de daarin opgenomen beschrijvingen van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid (inclusief onderzoeken op het vlak van milieu- en andere omgevingsaspecten). De ruimtelijke onderbouwingen dienen 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 onderbouwingen die als bijlage bij deze herziening zijn gevoegd.

3.2.1 Buitenkerk 57a

Ontwikkeling / Verzoek

Op het adres Buitenkerk 57a is in het verleden een extra woning gebouwd ten behoeve van een aangepaste "bedrijfswoning" na een ongeval van het bedrijfshoofd. De voormalige bedrijfswoning staat hierdoor op dit moment leeg en mag op grond van het bestemmingsplan niet worden gebruikt door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorende agrarische bedrijf. Een verzoek tot medewerking aan bewoning door derden is ingediend; e.e.a. om de voormalige bedrijfswoning te kunnen verhuren.

Ruimtelijke onderbouwing

Het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan is gericht op om medewerking aan bewoning door derden in plaats van bewoning door het bedrijfshoofd. Deze verandering in gebruik is als "ondergeschikt" aan te merken, omdat de woning immers al aanwezig is en in het verleden voor woondoeleinden werd gebruikt. Een ruimtelijke onderbouwing wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Voorstel tot herbestemming

Omdat het gebruik van de voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden in overeenstemming wordt geacht met eerder gebruik, en tevens in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, ligt medewerking aan het verzoek voor de hand. De gemeente stelt daarom voor het voormalige gebruik in een specifieke functieaanduiding te vertalen: de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – voormalige bedrijfswoning (saw-vbw)'. Een dergelijke woning mag door derden worden bewoond. Daarbij wordt tevens geregeld, dat deze derden niet worden beschermd tegen milieuhinder van omliggende bedrijven; omdat de bedrijfsfunctie bovengeschiedt moet worden geacht aan het medegebruik van de voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden.



Fig. 3.1.a: verbeelding bestaand

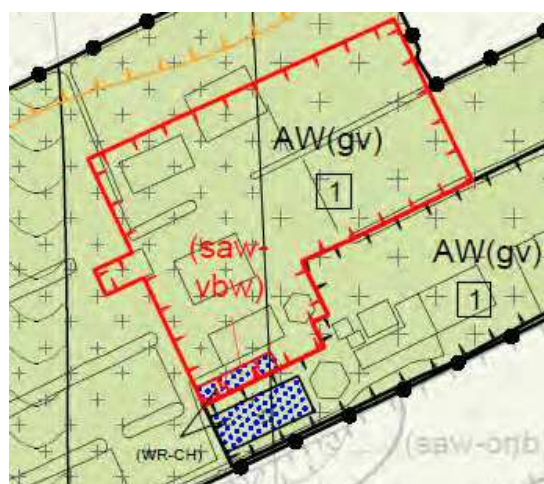


Fig. 3.1.b: verbeelding voorstel

3.2.2 Dammekant 52

Ontwikkeling / Verzoek

Op het adres Dammekant 52-54 in Bodegraven is een intensief veehouderijbedrijf gevestigd in de vorm van een nertsenfokkerij. De eigenaar is voornemens de fokkerijactiviteiten te beëindigen in het kader van een 'Ruimte voor Ruimte-regeling'. Met de sanering worden 6.557 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt bestaande uit: 6.311 m² aan nertsenhokken, een mestopslag in een omvang van 175 m² en een opslagvoorziening van 71 m². Een deel van de nog functionele bedrijfsloodsen blijft behouden t.b.v. van het particulier houden van paarden en kleinvee. De bestemming 'Intensieve veehouderij' wordt verwijderd. De eigenaar heeft verzocht om medewerking aan een compensatie in de vorm van 5 burgerwoningen; vier woningen in een boerderij-ensemble aan de Dammekant en één woning ter hoogte van de bestaande bedrijfswoning.

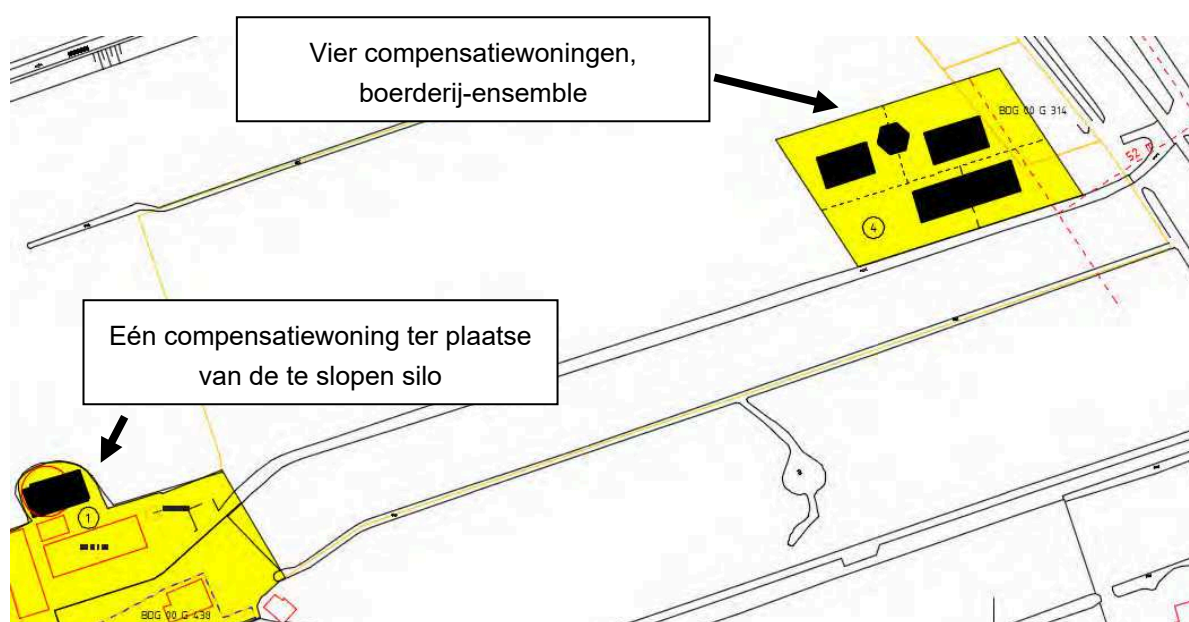


Fig. 3.2: Compensatieverzoek Dammekant 52

Ruimtelijke onderbouwing

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (zie bijlage 3). Uit deze onderbouwing blijkt dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. De milieuparagraaf van de onderbouwing is ter beoordeling voorgelegd aan de ODMH en akkoord bevonden. Voorwaarde voor positionering van de woningen aan de Dammekant is onder meer dat deze op minimaal 52 meter uit de as van de weg moeten liggen in verband met de geluidsbelasting door wegverkeer. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Omdat het compensatievoorstel voorziet in de ontwikkeling van een boerderijcluster buiten de bebouwde kom, heeft de initiatiefnemer tevens een visualisatie van de compensatiewoningen langs de hoofdweg aangedragen. Op basis van dit voorstel kan worden geconcludeerd, dat de woningen in het verlengde van de halfopen lintbebouwing aan de westkant van de Dammekant te liggen komen. Daarbij wordt weliswaar een deel van de open ruimte bebouwd; de maatvoering van de open percelen aan weerskanten van de woningen rechtvaardigt echter de stelling, dat de meest belangrijke kwaliteitskenmerken ter plaatse in principe gehandhaafd blijven. Dit geldt m.n. voor het zelfstandige karakter van de clusterbebouwing rond de bedrijfswoning (inclusief oprijlaan) en het open veenweidelandschap richting Zwammerdam.

Voorstel tot herbestemming

Omdat het voorstel in overeenstemming wordt geacht met de hoofdlijnen van gemeentelijk en provinciaal beleid, is de gemeente voornemens hieraan medewerking te verlenen. Voorgesteld wordt:

- de huidige agrarische bedrijfsbestemming te schrappen;
- de bestaande bedrijfswoning van een woonbestemming te voorzien;
- de naastgelegen bedrijfspanden eveneens van een woonbestemming te voorzien met de mogelijkheid tot de bouw van één compensatiewoning;
- eigendommen aan het de hoofdweg Dammekant aan te wijzen voor de realisatie van een boerderijcluster van maximaal vier woningen bestaande uit een gebiedstypisch hoofdvolume met zomerhuis en een vrijstaande woonschuur en
- de resterende delen van het (voormalige) bedrijf van de bestemming 'Agrarisch met waarden' te voorzien.

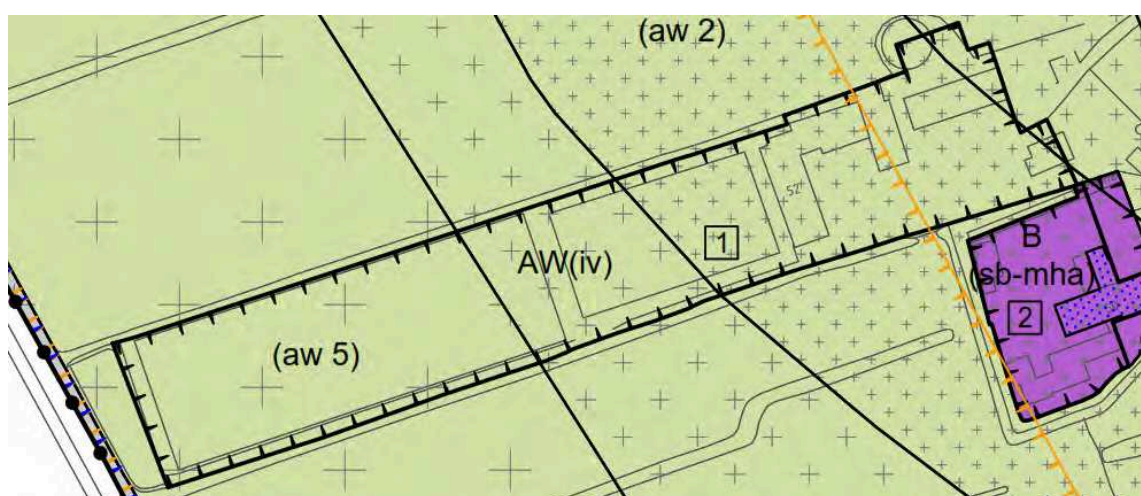


Fig. 3.3.a: verbeelding bestand (deel 1)

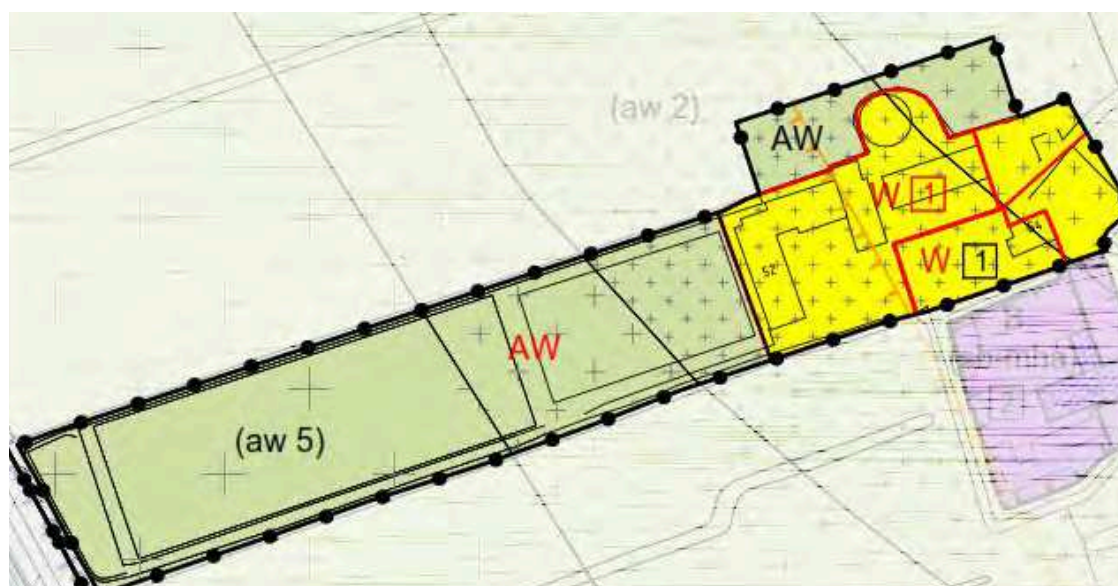


Fig. 3.3.b: verbeelding voorstel

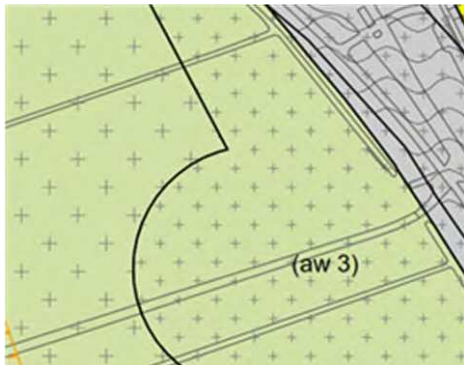


Fig. 3.3.a: verbeelding bestaand (deel 2)



Fig. 3.3.b: verbeelding voorstel

3.2.3 Dammekant 83/89 en Zuidzijde 66/74

Na vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Noord in 2017 bleek, dat er sprake was van een omissie in de tabel in artikel 5.2 onder g. In de tabel is voor een aantal adressen een foutieve verwijzing opgenomen naar bijlage 3 van dat bestemmingsplan (Inventarisatie bebouwing niet-agrarische bedrijven en voorzieningen Buitengebied Noord).

Deze omissie dient ambtshalve gecorrigeerd te worden. In artikel 4 van onderhavige planherziening wordt derhalve een gecorrigeerde verwijzing opgenomen. Tevens wordt in bijlage 2 van onderhavige planregels een aangepast tabel opgenomen, die inzicht biedt in:

- de omvang van de bestaande bebouwing en
- de omvang van de bebouwing, die in afwijking van het gestelde in artikel 4.2 onder g. als 'reeds toegestaan' moet worden beschouwd.

3.2.4 Hoogeind 17

Ontwikkeling / Verzoek

Op het adres Hoogeind 17 is een woning aanwezig. De eigenaren van het perceel zijn voornemens ter plaatse een zorgboerderij op te richten. Om dit mogelijk te maken, wordt medewerking gevraagd aan twee nieuwe bijgebouwen en een verbreding van de huidige woonbestemmingen ten behoeve van dienstverlening in de zorgsector.

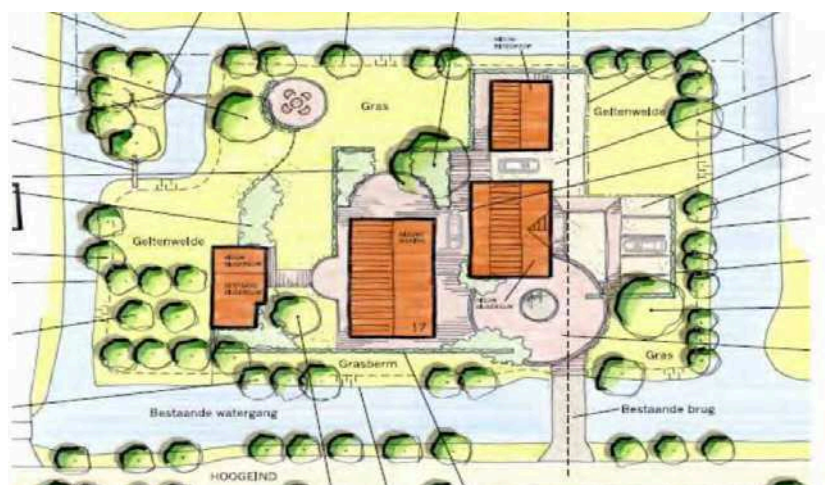


Fig. 3.4: Ontwikkelingsvoorstel Hoogeind 17

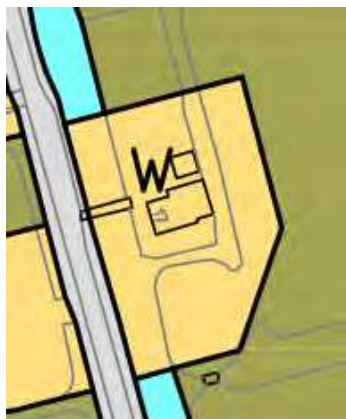
Ruimtelijke onderbouwing

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (zie bijlage 3). Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

Voorstel tot herbestemming

Gelet op de grootte van het woonperceel (circa 3.500 m²) wordt het verzoek als een aanvaardbare ontwikkeling naast de bestaande woonfunctie beschouwd, zeker omdat de ligging in het buitengebied door mensen met een beperking doorgaans prettig wordt gevonden. In het verlengde hiervan wordt voorgesteld om delen van de woonbestemming van een functieaanduiding 'zorginstelling - zoi' te voorzien. Binnen deze functieaanduiding mag 110 m² aan bebouwing worden gerealiseerd ten behoeve van zorg. Daarnaast mag nog 40 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

Tevens zal de hoofdwatergang aan de voorkant van het perceel van de bestemming 'Water' moeten worden voorzien, dit met het oog op zijn functie als hoofdwatergang binnen het beheerstelsel van het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.



3 3.5.a: verbeelding bestaand Fig.

3.5.b: verbeelding

3.2.5 Kaagjesland 62-64

Ontwikkeling / Verzoek

Het adres Kaagjesland 62-64 is in het bestemmingsplan Buitengebied West van de bestemming 'Wonen' voorzien, waarbinnen de bewoning van één burgerwoning is toegestaan. De eigenaar heeft de gemeente om medewerking verzocht, deze bestemming aan te passen zodat een deel van de bebouwing, die vroeger als bedrijfsbebouwing heeft gefungeerd, vervangen kan worden door een burgerwoning. Daarbij is het de bedoeling de bestaande burgerwoning en voormalige bedrijfswoning te handhaven.



Fig. 3.6: Bestaande bebouwing Kaagjesland 62-64

Ruimtelijke onderbouwing

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (zie bijlage 3). Uit deze onderbouwing blijkt, dat de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. De ruimtelijke onderbouwing is ter beoordeling voorgelegd aan de ODMH en akkoord bevonden. Aandachtspunt is de korte afstand van de woning tot de weg, Kaagjesland. In verband met een herbestemming op het naast gelegen adres Kaagjesland 60, is vanwege de korte afstand tot de weg een hogere waardenbesluit vastgesteld op 9 november 2016. Dit besluit Hogere Waarden is ook van toepassing op de nieuw te bouwen woning. Voorwaarde van dit Hogere Waardenbesluit is dat de woning, aan de wegzijde, wordt uitgevoerd met een dove gevel.

Voorstel tot herbestemming

Van gemeentezijde wordt voorgesteld, de huidige woonbestemming t.b.v. één burgerwoning te vervangen door een woonbestemming voor twee aanéén te bouwen woningen, waarbij het bestaande woonhuis gehandhaafd blijft. Voorwaarde hierbij is, dat het bouwvolume van de tweede nog te bouwen woning een maximale inhoudsmaat heeft van 375 m³/woning; e.e.a. exclusief de inhoud van bebouwing die vergunningvrij mag worden opgericht.

Deze aangepaste inhoudsmaat wordt voorgesteld, omdat er planologisch gezien geen recht bestaat op twee separate woningen. In het bestemmingsplan dat geldend was voordat het bestemmingsplan Buitengebied West werd vastgesteld, was eveneens één wooneenheid toegestaan (zoals hiervoor al gemeld).

Omdat in het verleden echter wel sprake was van twee separate functies, die in het bestemmingsplan Landelijk Gebied West niet adequaat zijn bestemd, behoort medewerking aan een gedifferentieerde bestemming wel tot de mogelijkheden, zolang de omvang van de bebouwing, die ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht niet toeneemt.

Omdat op grond van de ter plaatse aanwezige bebouwing thans een woning met een inhoud van 750 m³ is toegestaan, is de gemeente van mening, medewerking te kunnen verlenen aan twee aanéén gebouwde woningen met een vergelijkbare inhoudsmaat (2 x 375 m³).

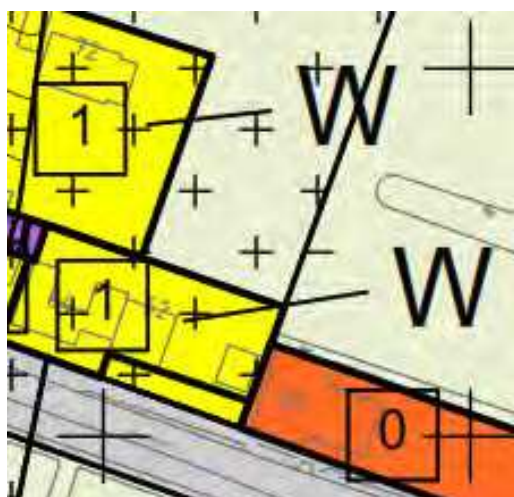


Fig. 3.7.a: verbeelding bestaand

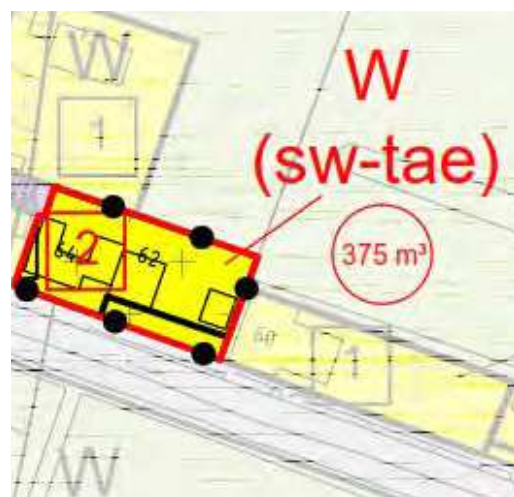


Fig. 3.7.b: verbeelding voorstel

3.2.6 Meije 6

Ontwikkeling / Verzoek

Aan de Meije 6 heeft tot 1987 een dubbel woonhuis gestaan. In 1987 heeft de gemeente ingestemd met de samenvoeging van deze twee woningen tot één woonhuis. In navolgende bestemmingsplannen is het adres derhalve van een woonbestemming voorzien voor het gebruik van één burgerwoning. Omdat de woning in een bouwtechnisch slechte staat verkeert, is er een verzoek ingediend om de oude gebruikssituatie te herstellen en medewerking te verlenen aan de (her)bouw van twee levensloopbestendige, aanéén gebouwde woningen.

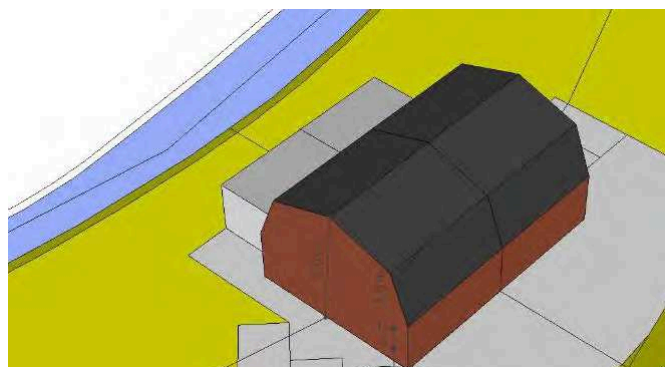
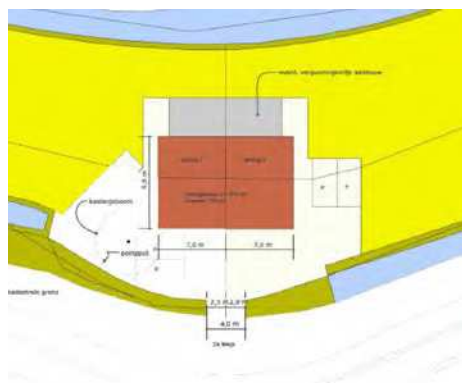


Fig. 3.8: Principevoorstel tot herbouw op het adres Meije 6

Ruimtelijke onderbouwing

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze onderbouwing (zie bijlage 3) blijkt, dat deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. De milieuparagraaf behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing is ter beoordeling voorgelegd aan de ODMH en akkoord bevonden. Aandachtspunt is het onderdeel ecologie. Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek is geconcludeerd dat er nader onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van huismussen en vleermuizen. De eerste (herfst)onderzoeken hebben plaatsgevonden. Tijdens deze onderzoeken is gebleken dat er zich op de locatie geen vleermuizen bevinden. In het voorjaar wordt nog een onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden verwerkt in deze partiële herziening.

Voorstel tot herbestemming

Van gemeentezijde wordt voorgesteld de huidige woonbestemming t.b.v. één burgerwoning te vervangen door een woonbestemming voor twee aanéén te bouwen woningen. Voorwaarde hierbij is, dat het bouwvolume van de twee woningen een maximale inhoudsmaat heeft van 375 m² per woning; e.e.a. exclusief de inhoud van bebouwing die vergunningvrij mag worden opgericht.

De ontwikkeling wordt aanvaardbaar geacht omdat de herbouw op nagenoeg dezelfde footprint gebouwd zal worden als de bestaande woning. Tevens zal de gezamenlijke inhoudsmaat van de twee woningen de inhoudsmaat van één burgerwoning niet overschrijden. De eventueel ruimere maat aan vergunningvrije bebouwing wordt met oog op de omvang van het perceel aanvaardbaar geacht. Tenslotte zal ook de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer tot één inrit beperkt blijven. Dit is noodzakelijk vanwege de verkeersveiligheid ter plaatse.



Fig. 3.9.a: verbeelding bestaand



Fig. 3.9.b: verbeelding voorstel

3.2.7 Meije 16 - 18

Ontwikkeling / Verzoek

De percelen Meije 16 tot en met 22 hebben in het bestemmingsplan Buitengebied Noord een woonbestemming. Achter Meije 16 ligt een tuin, die hoort bij de woning Meije 18. Deze tuin heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Noord nog een agrarische bestemming. Gezien de historisch gegroeide volledige woonbestemming voor de achtererven van de adressen 18 a t/m 22 hebben ook de eigenaren van de locatie 16-18 om een herbestemming van de agrarisch bestemde gronden verzocht, zodat ter plaatse sprake is van één homogene regelgeving.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor deze ontwikkeling is geen ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het verzoek heeft immers betrekking op een consistente toepassing van gemeentelijk beleid ter vermindering van rechtsongelijkheid.

Voorstel tot herbestemming

Gezien de successievelijke herbestemming van het achterland van de adressen 18 a t/m 22 ligt medewerking aan het verzoek voor de hand. Vanuit landschappelijk oogpunt zijn er geen redenen dat deze agrarische bestemming behouden blijft. Er is immers geen sprake meer van agrarisch gebruik. In deze partiële herziening wordt derhalve voorgesteld de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'wonen'.

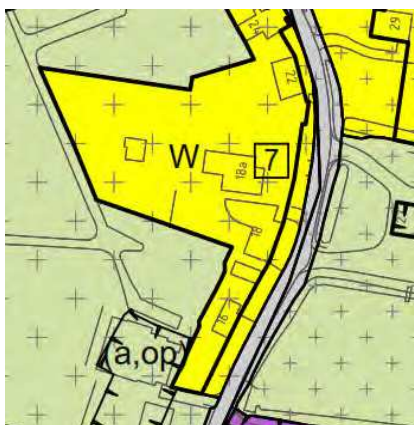


Fig. 3.10.a: verbeelding bestand



Fig. 3.10.b: verbeelding voorstel

3.2.8 Meije 48

Ontwikkeling / Verzoek

De eigenaren op het adres Meije 48 hebben om aanpassing van het ter plaatse geldende bouwvlak verzocht; dit om vervangende nieuwbouw mogelijk te maken voor de thans aanwezige burgerwoning. Het bouwvlak is in de voorgaande bestemmingsplannen strak om de bestaande woning gelegd en biedt geen mogelijkheden voor onderstaand bouwplan. De nieuw te bouwen woning overschrijdt het bouwvlak aan de oostzijde met circa 3,5 meter in zowel de breedte als de diepte.

Ruimtelijke onderbouwing

Het verzoek tot herbestemming heeft betrekking op een ondergeschikte aanpassing van het bouwvlak. De ruimtelijke effecten hiervan worden door de gemeente als verwaarloosbaar beschouwd. Daarom is voor deze kleinschalige aanpassing geen ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

Voorstel tot herbestemming

In 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders al in principe ingestemd met een aanpassing van het bouwvlak, omdat vanuit stedenbouwkundig- en landschappelijk oogpunt geen bezwaren tegen een lichte overschrijding van het bouwvlak bestaan. In de planprocedure voor het bestemmingsplan Buitengebied Noord is het verzoek tot aanpassing van het bouwvlak echter per abuis niet meegenomen. In de thans voorliggende herziening is deze aanpassing alsnog opgenomen.

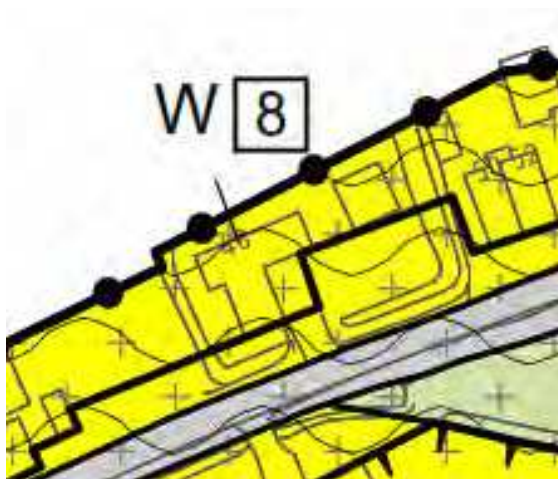


Fig. 3.11.a: verbeelding bestaand

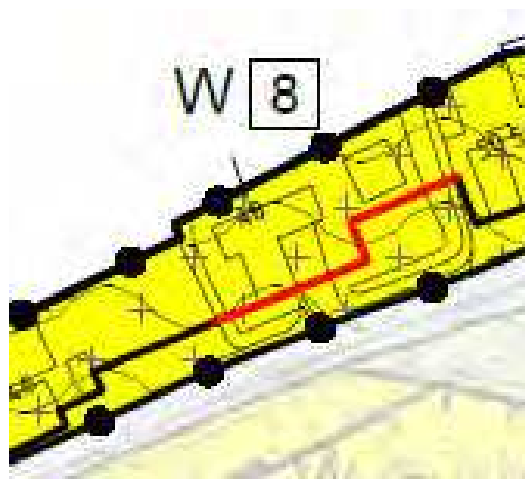


Fig. 3.11.b: verbeelding voorstel

3.2.9 Meije 83

Ontwikkeling / Verzoek

Het adres Meije 83 maakt deel uit van een woonbestemming voor het bestemmingsvlak 'Wonen' voor de adressen Meije 81, 83, 85 en 85a. Ter plaatse was in het verleden een veehouderij gevestigd, maar sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Bodegraven in 2004 is aan het adres een woonbestemming toegekend. De belangrijkste reden hiervoor was het gegeven, dat ter plaatse geen volwaardig agrarisch bedrijf meer werd uitgeoefend en dat overige gemelde activiteiten als "aan de woonfunctie ondergeschikt" werden aangemerkt.

Al bij de planherziening in 2014-2017 heeft de eigenaar aangegeven, dat een pure woonbestemming - zoals vastgelegd in 2004 - in zijn ogen geen recht zou doen aan het feitelijke gebruik en aan de eerder ingediende milieumeldingen. Deze hadden betrekking op hobbymatige autoreparatie, opslag, en werkplaats voor houtbewerking en de stalling van landbouwvoertuigen. In verband hiermee is de woonbestemming tijdens de vaststelling in 2017 van de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd (sw-g)' voorzien, met als doel de gemelde milieuactiviteiten samen te vatten in een nieuwe functieaanduiding.

De eigenaar heeft vervolgens aangegeven, de functieaanduiding te globaal te achten en ambieert specifieke functieaanduidingen, die de toekomstige functies van de voormalige bedrijfsopstallen expliciet inzichtelijk maken. Ook wil hij een deel van de opstallen slopen en door een functioneler gebouw vervangen.

Hij heeft derhalve om een herbestemming verzocht gericht op de hoofdfunctie wonen en de nevenfuncties 'opslag' en 'stalling van landbouwvoertuigen'. Tevens overweegt hij het gebruik van een oud bijgebouw als zomerhuis of tweede woning.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze onderbouwing (zie bijlage 3) blijkt, dat de beoogde herbestemming ruimtelijk aanvaardbaar is. De milieuparagraaf behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing is ter beoordeling voorgelegd aan de ODMH en akkoord bevonden. Aandachtspunt is het onderdeel ecologie. Voor de locatie is een ecologisch onderzoek, een quick scan, opgesteld. Uit deze quick scan is gebleken dat wanneer er een aantal maatregelen (zoals omschreven in de ruimtelijke onderbouwing) moet worden genomen, de plannen uitvoerbaar zijn.

Voorstel tot herbestemming

Omdat het voorstel in overeenstemming wordt geacht met de hoofdlijnen van gemeentelijk en provinciaal beleid, is het college voornemens hieraan medewerking te verlenen. Voorgesteld wordt:

- de woonbestemming op het achtererf van een specifieke functieaanduiding te voorzien, die hergebruik ten behoeve van opslag en de stalling van voertuigen mogelijk maakt;
- ter plaatse een bebouwingsmatrix in de verbeelding op te nemen, die bepaalt dat in het meest zuidelijke deel van het bouwvlak vervangende nieuwbouw is toegestaan in een omvang van maximaal 200 m² met een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 m en 4,5 m en
- voor het hergebruik in de vorm een zomerwoning een beroep te doen op de splitsingsregeling zoals die al in het bestemmingsplan is opgenomen.



Fig. 3.12.a: verbeelding bestaand



Fig. 3.12.b: verbeelding voorstel

3.2.10 Meije 87/89

Ontwikkeling / Verzoek

De eigenaar van het veehouderijbedrijf op het adres Meije 89 (zie uitsnede rechts) is in 2017 tevens eigenaar geworden van het landbouwbedrijf op het adres Meije 87, dit door een beëindiging van het eertijds op nummer 87 gevestigde veehouderijbedrijf.

Ter versoepeling van de organisatie van de bedrijfsactiviteiten en het bedrijfsmanagement heeft de eigenaar thans om een koppeling van beide bouwvlakken verzocht. Daarbij ambieert hij geen ingrijpende wijzigingen van de aanwezige bebouwing, maar zoekt hij naar mogelijkheden voor een efficiënte administratieve aanduiding van zijn bedrijf (vergelijkbaar met de twee separate maar gekoppelde bouwvlakken van veehouderij Meije 3).



Ruimtelijke onderbouwing en 'Voortoets Wet natuurbescherming'

Omdat het verzoek niet op een functiewijziging is gericht maar op een grafische en juridische koppeling van bouwvlakken, is voor dit verzoek niet om een ruimtelijke onderbouwing verzocht. Wel heeft een nadere toetsing plaatsgevonden van relevante kwesties in het kader van de Wet natuurbescherming. Een en ander heeft geresulteerd in de 'Voortoets Wet natuurbescherming - wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Noord en bestemmingsplan Buitengebied West' door SWECO Nederland (zie bijlage 2 van deze toelichting).

De voortoets heeft tot de conclusie geleid, dat de planherziening geen ontwikkelingen mogelijk maakt, waarvan significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgaan. Voor zowel het agrarische bedrijf aan de Meije 87 als aan het agrarische bedrijf aan Meije 89 is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming verleend; de vergunde veestapel is vermeld in tabel 2.2 van de voortoets. De laatste kolom laat zien dat een organisatorische herindeling van de bedrijven, mits dit vergunbaar wordt geacht op grond van de Wet natuurbescherming, niet tot gevolg heeft dat de ammoniakemissie toe zal nemen. Het plan mag derhalve als uitvoerbaar worden beschouwd. Een separate milieueffectbeoordeling in de vorm van een plan-MER is evenmin noodzakelijk.

Agrarische beoordelingscommissie

Op grond van de planherziening is een onafhankelijk advies gewenst door een onafhankelijke deskundige over de noodzaak van de wijziging van het planologisch kader. Dientengevolge is advies ingewonnen bij de Agrarische beoordelingscommissie (Abc). Dit advies is op 17 september 2018 uitgebracht. De Abc komt tot de conclusie dat door de planologische koppeling van de beide bouwvlakken, beter inzichtelijk is dat sprake is van één bedrijf. De Abc adviseert dan ook aan het verzoek medewerking te verlenen.

Voorstel tot herbestemming

Van gemeentezijde wordt voorgesteld aan de gevraagde koppeling medewerking te verlenen. Reden hiervoor is het gegeven, dat uit de voortoets blijkt dat uitgesloten kan worden, dat het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt, waarvan significant negatieve effecten op

Natura 2000-gebieden uit kunnen gaan. Het plan kan in dit kader als uitvoerbaar worden beschouwd. De voortoets maakt tevens duidelijk, dat het verzoek om koppeling niet aan een separate beoordeling in de vorm van een plan-MER hoeft te worden onderworpen. Dit betekent dat de ontwikkeling vanuit de Wet natuurbescherming aanvaardbaar is.

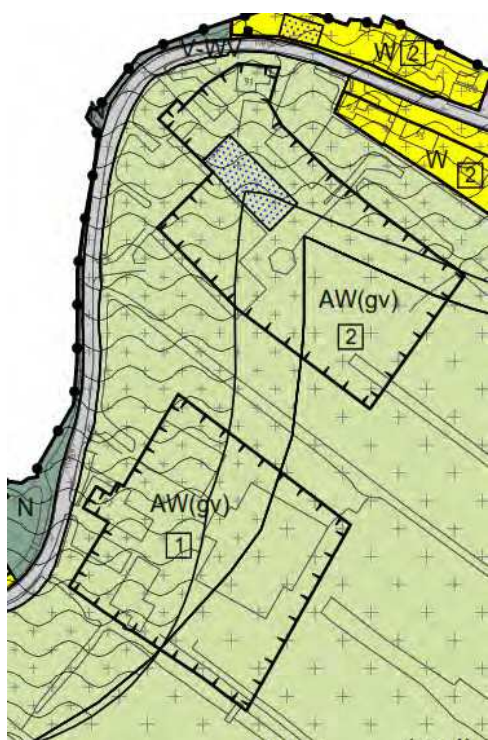


Fig. 3.13.a. verbeelding bestaand



Fig. 3.13.b: verbeelding voorstel

3.2.11 Noordzijde 126

Ontwikkeling / Verzoek

Op het adres Noordzijde 126 is al tientallen jaren een agrarisch bedrijf gevestigd, waardoor het bedrijf in het bestemmingsplan Buitengebied Noord is aangewezen als 'grondgebonden veehouderij'. In de afgelopen jaren zijn de activiteiten ter plaatse echter gewijzigd, waarbij de bedrijfsopstallen stapsgewijs zijn vervangen respectievelijk vernieuwd ten behoeve van pensionpaarden. Daarnaast worden er paarden gefokt, is er een paardenfysiotherapie gevestigd, worden lessen gegeven en clinics gehouden voor spring- en dressuurpaarden.

De huidige activiteiten passen niet meer binnen de geldende bestemming (agrarisch met waarden- grondgebonden veehouderij). Daarnaast liggen een buitenbak, een paddock, een trainingsmolen en een longeer-ring buiten het huidige bouwvlak. Tot slot wil de aanvrager een schuur bouwen voor de opslag van hooi en stro en wil ze nog een extra paddock realiseren. Het perceel wordt landschappelijk ingepast met bomen en struiken.

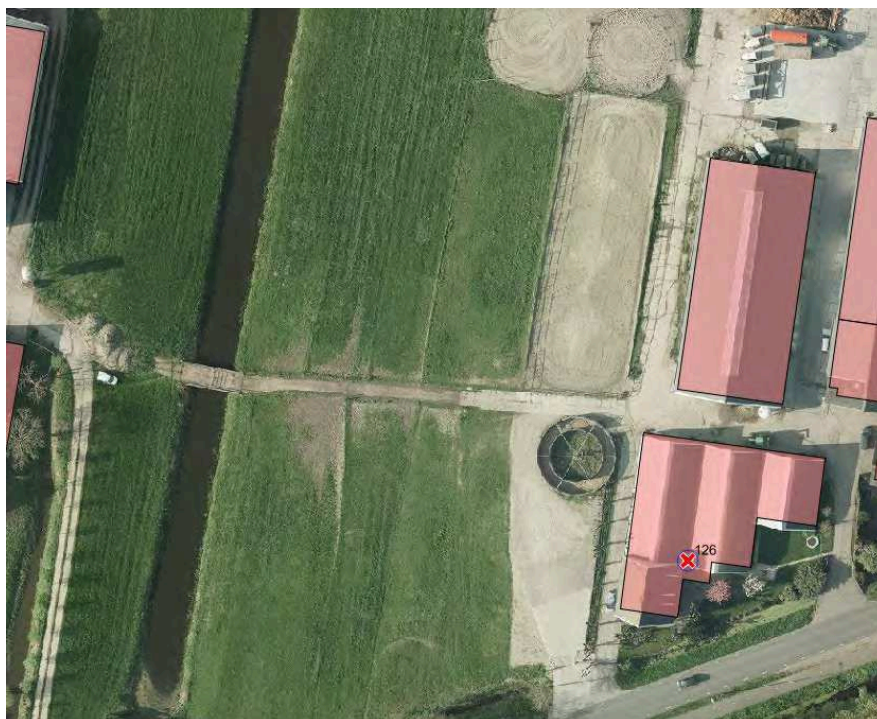


Fig. 3.14: Huidige situatie Noordzijde 126

Ruimtelijke onderbouwing en 'Voortoets Wet natuurbescherming'

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze onderbouwing (zie bijlage 3) blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. De milieuparagraaf behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing is ter beoordeling voorgelegd aan de ODMH en akkoord bevonden. Conform de vereisten van de Wet natuurbescherming heeft bij de planbeoordeling tevens een toetsing plaatsgevonden van relevante milieukwesties. Een en ander heeft geresulteerd in de 'Voortoets Wet natuurbescherming wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Noord en Buitengebied West' door SWECO Nederland (zie bijlage 2 van deze toelichting). De voortoets heeft tot de conclusie geleid, dat de planherziening geen ontwikkelingen mogelijk maakt, waarvan significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgaan. Het plan mag derhalve als uitvoerbaar worden beschouwd. Een separate milieueffectbeoordeling in de vorm van een plan-MER is evenmin noodzakelijk.

Agrarische beoordelingscommissie

Op grond van de herbestemming moet een deskundig advies worden ingewonnen over de noodzaak van de wijziging van het planologisch kader. In dit kader is de Agrarische beoordelingscommissie (Abc) geconsulteerd, die op 4 september 2018 advies heeft uitgebracht. De commissie concludeert dat de alle voorzieningen, die nu buiten het bouwvlak liggen, zonder meer ten dienste staan van de bedrijfsvoering van de paardenhouderij. Het gaat om de buitenbak, trainingsmolen, longeerring en een paddock. De commissie is dan ook van mening dat deze in een bouwvlak moeten worden opgenomen. Omdat er naast de genoemde zaken in de (nabije) toekomst ook nog een paddock wordt gerealiseerd en voorzien moet worden in een schuurruimte voor opslag van hooi en stro, acht de commissie het noodzakelijk dat het bouwvlak wordt uitgebreid. De commissie adviseert dan ook positief ten aanzien van de uitbreiding van het bouwvlak.

Voorstel tot herbestemming

Omdat het voorstel in overeenstemming wordt geacht met de hoofdlijnen van gemeentelijk en provinciaal beleid, is het college voornemens hieraan medewerking te verlenen. Voorgesteld wordt:

- een bedrijfsvoering te faciliteren waarmee een toereikend toezicht op buitenactiviteiten mogelijk wordt gemaakt en verstoringen of hinder door het naastgelegen loonwerkersbedrijf kunnen worden weggenomen;
- het thans langgerekte bouwvlak in te korten en aan de westzijde uit te breiden en
- de huidige functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij' te vervangen door de functieaanduiding 'paardenhouderij'.

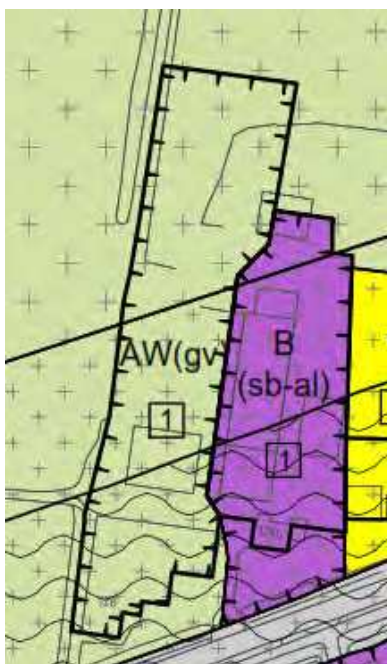


Fig. 3.15.a: verbeelding

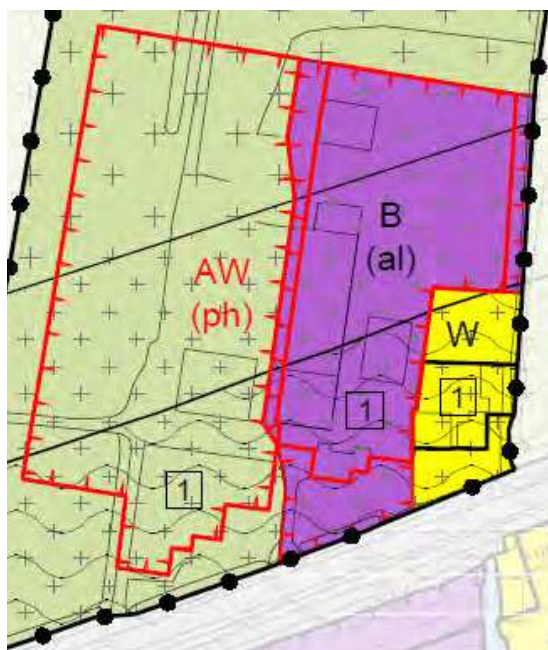


Fig. 3.15.b: verbeelding voorstel

3.2.12 Noordzijde 126b

Ontwikkeling / Verzoek

De bedrijfsactiviteiten van het loonwerkbedrijf op het adres Noordzijde 126b zijn de afgelopen jaren aanzienlijk geïntensiveerd. Daarbij zijn ook gronden in gebruik genomen, die niet tot het oorspronkelijke bedrijfsoppervlak kunnen worden gerekend. Het betreft weidegrond aan de noordkant van het bedrijf met de bestemming Agrarisch met Waarden en gronden aan de oostkant van het bedrijf behorend tot de woonbestemming van de burgerwoning op het adres Noordzijde 127.

Met het oog op de herkenbare ontwikkelingsbehoefte van het bedrijf. Heeft de eigenaar om een herbestemming gevraagd, die een omvangrijkere bebouwing mogelijk maakt dan thans is toegestaan (2.950 m² in plaats van 1.430 m²).

Ruimtelijke onderbouwing

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De onderbouwing is nog niet definitief omdat eerst het overleg met de provincie Zuid-Holland is afgewacht. Op dit moment wordt de onderbouwing aangepast waarna deze beoordeeld zal worden en voor advisering naar de ODMH wordt gestuurd.

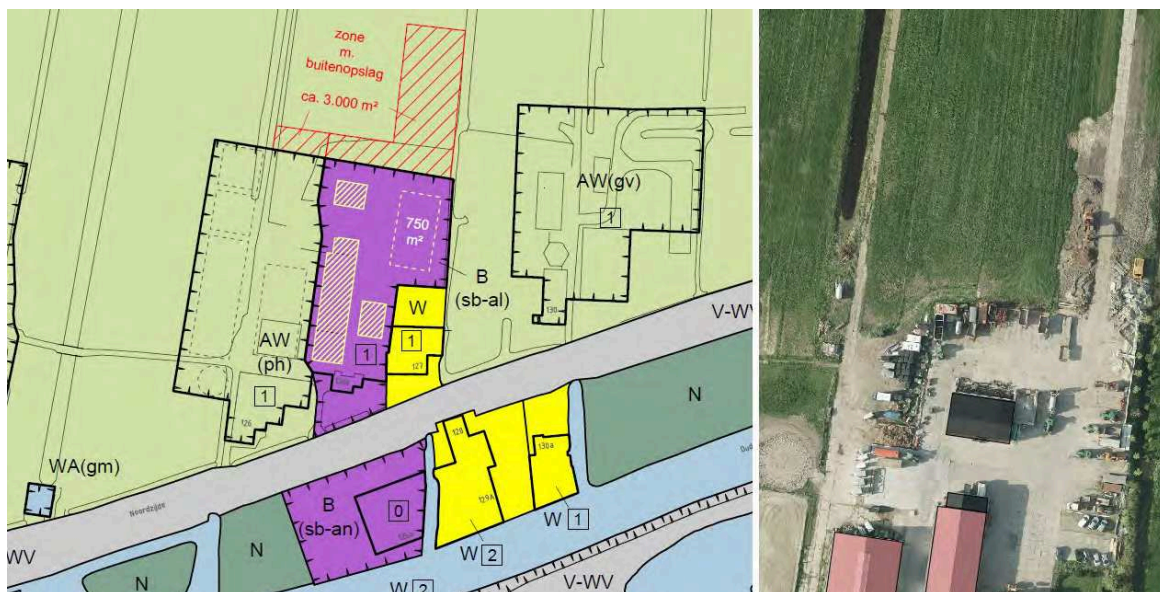


Fig. 3.16: Locatieanalyse Noordzijde 126b

Voorstel tot herbestemming

Op basis van een locatie-analyse kan worden geconstateerd, dat op dit moment veel buitenopslag plaatsvindt en dat landbouwvoertuigen en werktuigen structureel buiten worden gestald. Dergelijk grondgebruik heeft negatieve effecten op het landschapsbeeld ter plaatse en is tevens gevoelig uit het oogpunt van een veilige opslag en stalling.

Tijdens overleg m.b.t. de ontwikkelingsruimte van het bedrijf is geconstateerd, dat de bestaande uitbreidingsmogelijkheden (10% van de reeds vergunde en aanwezige bebouwing) onvoldoende zijn om de buitenopslag structureel te verbeteren. De gemeente is derhalve bereid de bestemmingscontouren en bouwmogelijkheden zodanig aan te passen, dat inpandige stalling en opslag in significante omvang mogelijk wordt, tegelijkertijd echter ook landschappelijke kwaliteitswinst wordt geboekt. Voorgesteld wordt:

- een bedrijfsvoering te faciliteren, die een veilige opslag en stalling van goederen en voertuigen mogelijk maakt;
- een bestemmingsvlak aan te wijzen, dat in de lengterichting even diep is als het bestemmingsvlak van de naastgelegen paardenhouderij, en waarvan de begrenzing aan de oostkant wordt aangepast aan het feitelijke grondgebruik ter plaatse;
- aanvullende inpandige opslagruimte toe te staan in een omvang van de geconstateerde buitenopslag (zijnde 750 m²) en
- kwaliteitswinst te borgen door nieuwe landschappelijke inpassing aan de noord- en oostzijde van het bedrijf en de beëindiging van strijdig grondgebruik in een omvang van ca. 3000 m² (zie rode arcering in fig. 3.20).

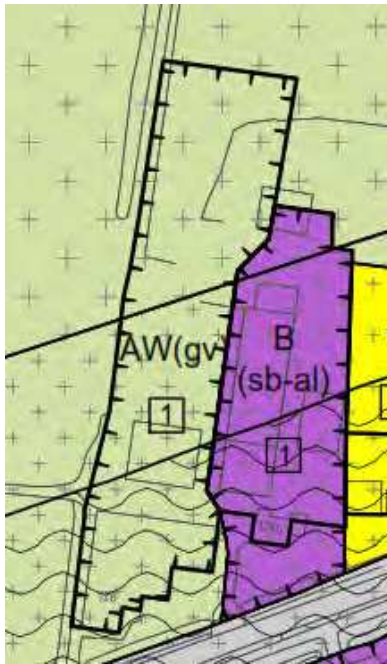


Fig. 3.17.a: verbeelding

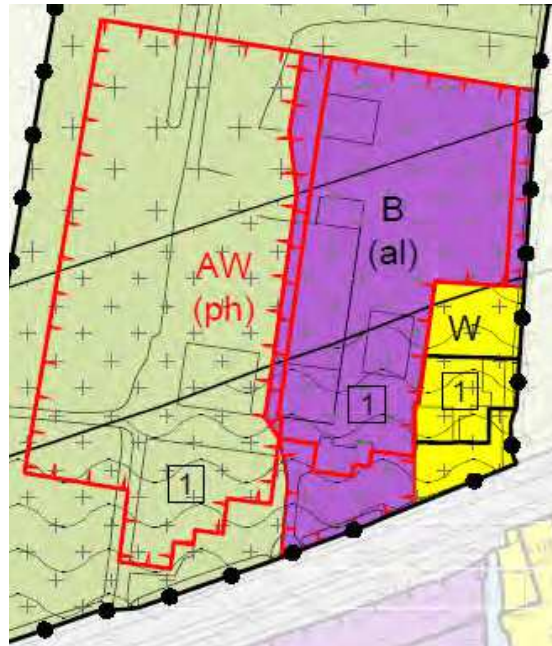


Fig. 3.17.b: verbeelding voorstel

3.2.13 Oud Bodegraafseweg 87

Ontwikkeling / Verzoek

Bij vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied West" is aan de gronden op het adres Oud Bodegraafseweg 87 deels de bestemming 'wonen' en deels de bestemming 'maatschappelijk - kinderdagverblijf (M-kdv)' toegekend. Dit omdat voor het perceel een projectafwijkingsbesluit was genomen. Het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf werd beëindigd. Het kinderdagverblijf met buitenschoolse opvang op deze locatie was een nevenfunctie bij het agrarische bedrijf.



Fig. 3.18: Huidige situatie Oud Bodegraafseweg 87

Vanwege de beëindiging van het agrarische bedrijf werd het kinderdagverblijf een zelfstandige functie. Omdat er ook voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt werden, is er een 'Ruimte voor Ruimte-regeling' overeengekomen, waarbij delen van de locatie van de bestemming 'wonen' zijn voorzien.

Het kinderdagverblijf wil de bestaande bedrijfsopstallen op de locatie bij nader inzien echter in z'n geheel voor de kinderopvang gebruiken, zonder het maximale aantal kindplaatsen (120 plaatsen) uit te breiden. Als gevolg hiervan is de gemeente gevraagd de in 2015 opgenomen bestemming 'wonen' te schrappen en te vervangen door de bestemming 'Maatschappelijk - kinderdagverblijf (M-kdv)'. De mogelijkheid voor de bouw van een extra woning komt daarbij te vervallen.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor deze ontwikkeling is geen ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk, omdat het feitelijke grondgebruik gecontinueerd wordt, e.e.a. binnen een gedeeltelijk aangepaste bestemming. Van wezenlijk belang is hierbij dat het aantal kindplaatsen niet toeneemt.

Aandachtspunt blijft de hogedruk aardgasleiding die een klein gedeelte van de buitenruimte van het kinderdagverblijf kruist. Het bestaande risico op een calamiteit, die hiermee gemoeid gaat, mag door de herbestemming niet toenemen. Gezien het gegeven, dat het aantal kindplaatsen niet toeneemt blijft het veiligheidsrisico onveranderd en kan aan de herbestemming medewerking worden verleend.

Verder kan worden vermeld, dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied West" voorwaarden zijn gesteld in verband met de aanwezigheid van de hogedruk aardgasleiding. Zo is geëist dat er een goed vluchtplan wordt opgesteld dat ook regelmatig wordt geoefend. Verder moet de bereikbaarheid voor de brandweer optimaal zijn. Daarvoor is al een tweede ontsluiting aangelegd, uitkomend op de J.C. Hoogendoornlaan. Deze voorwaarden blijven uiteraard ook bij deze herziening van kracht.

Voorstel tot herbestemming

Op basis van het vorenstaande kan worden geconstateerd, dat de gevraagde herbestemming in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid van de gemeente. Voorgesteld wordt:

- de gedeeltelijke bestemming 'wonen' en bijbehorende bouwmogelijkheid te schrappen en
- de betreffende gronden van de bestemming 'Maatschappelijk - kinderdagverblijf (M-kdv)' te voorzien.

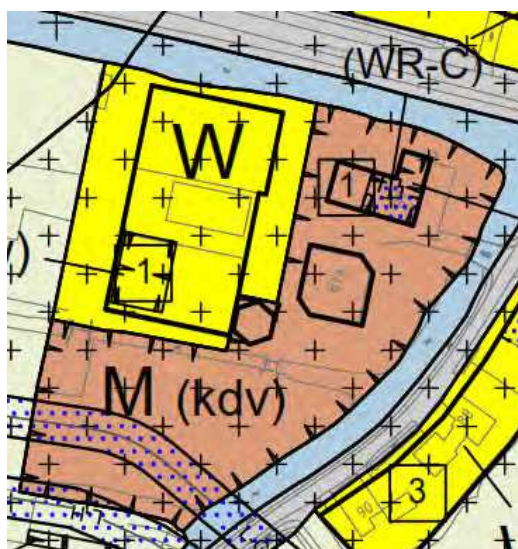


Fig. 3.19.a: verbeelding bestaand

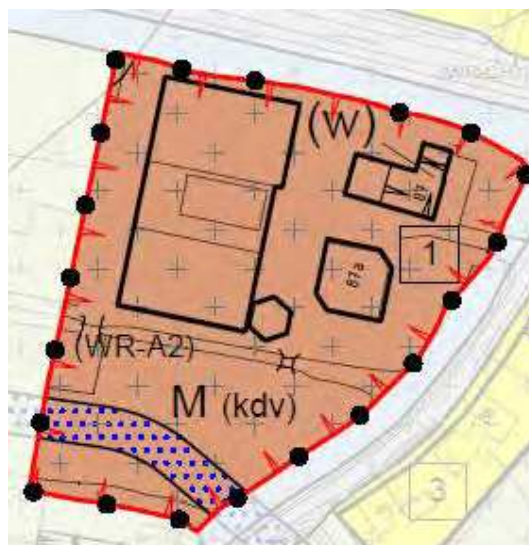


Fig. 3.19.b: verbeelding voorstel

3.2.14 Oud Bodegraafseweg 93

Ontwikkeling / Verzoek

Bij vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied West" in 2014 is op onderhavig adres een bouwvlak bestemd voor de exploitatie van een grondgebonden veehouderijbedrijf. Het betreffende bouwvlak omvat de bestaande bedrijfsopstallen en bedrijfswoningen en gronden op een smal, onbebouwd perceel aan de zuidzijde van het bedrijf.

Op grond van de voorspoedige bedrijfsontwikkeling en de wens tot verduurzaming van de bestaande bedrijfsactiviteiten is het bedrijf voornemens zijn bedrijfsopstallen stapsgewijs te vernieuwen. De eigenaar vraagt derhalve medewerking aan de bouw van een melkveestal voor maximaal 120 melkkoeien achter de bestaande bedrijfsgebouwen en een daarop afgestemde aanpassing van het huidige bouwvlak. Daarbij is hij bereid de ontwikkelingsruimte aan de zuidzijde op te geven.

Ruimtelijke onderbouwing en 'Voortoets Wet natuurbescherming'

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze onderbouwing (zie bijlage 3) blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. De milieuparagraaf behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing is ter beoordeling voorgelegd aan de ODMH en akkoord bevonden.



Fig. 3.20: Huidige situatie Oud Bodegraafseweg 93

Conform de vereisten van de Wet natuurbescherming heeft bij de planbeoordeling tevens een toetsing plaatsgevonden van relevante milieukwesties. Deze heeft geresulteerd in de 'Voortoets Wet natuurbescherming wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Noord en Buitengebied West' door SWECO Nederland (zie bijlage 2 van deze toelichting). De voortoets heeft tot de conclusie geleid, dat de planherziening geen ontwikkelingen mogelijk maakt, waarvan significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgaan. Het plan mag derhalve als uitvoerbaar worden beschouwd. Een milieueffectbeoordeling in de vorm van een plan-MER is evenmin noodzakelijk.

Agrarische beoordelingscommissie

Voor onderhavig verzoek is onafhankelijke advisering gewenst door een agrarisch deskundige. Als gevolg hiervan is over de noodzaak van de wijziging advies ingewonnen bij de Agrarische beoordelingscommissie (Abc). Dit advies is op 4 september 2018 uitgebracht. De commissie concludeert dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf met voldoende continuïteit en een bedrijfsopvolger.

De aanpassing van het bouwvlak wordt door noodzakelijk en doelmatig geacht voor de verdere ontwikkeling van het veehouderijbedrijf. De commissie adviseert dan ook positief ten aanzien van de wijziging van het bouwvlak.

Voorstel tot herbestemming

Omdat het voorstel in overeenstemming wordt geacht met de hoofdlijnen van gemeentelijk en provinciaal beleid, is het college voornemens hieraan medewerking te verlenen. Voorgesteld wordt het bouwvlak en de bijbehorende contour van de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij - (gv)' conform verzoek aan te passen.

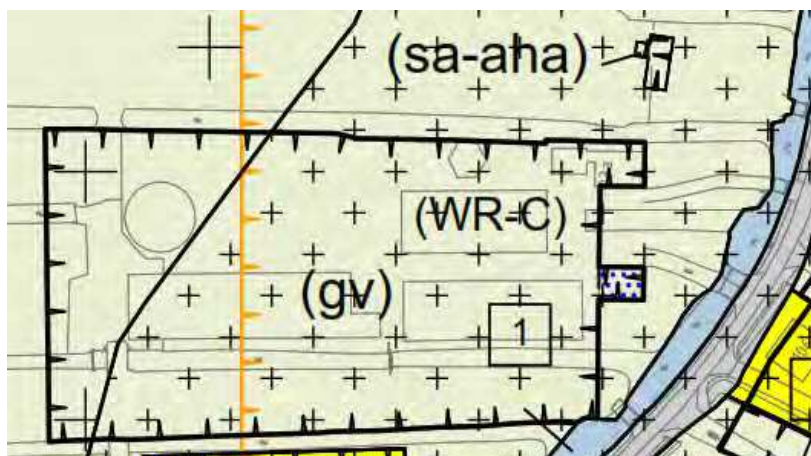


Fig. 3.21.a: verbeelding bestaand

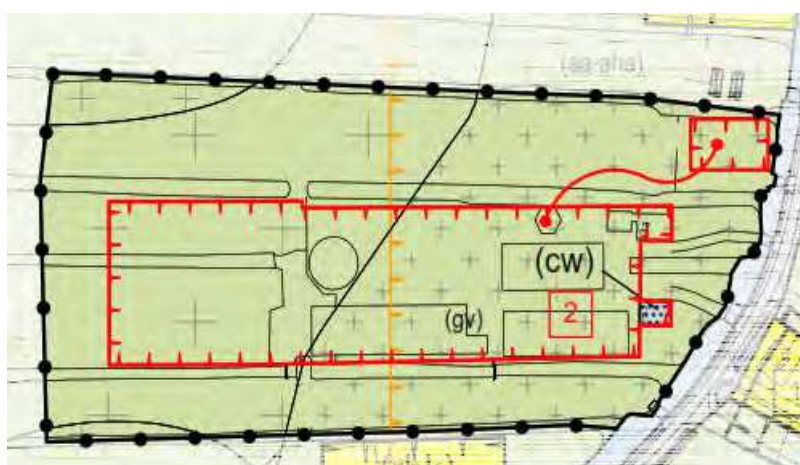


Fig. 3.21.b: verbeelding voorstel

3.2.15 Oud Bodegraafseweg 101

Ontwikkeling / Verzoek

De planherziening met betrekking tot het adres Oud Bodegraafseweg 101 is met name gericht op de ambtshalve correctie van het hier gelegen bestemmingsvlak met de bestemming 'wonen'. De aanpassing wordt wenselijk geacht in verband met een aangepaste positionering van een bijgebouw. Dit gebouw diende op grond van zijn slechte bouwkundige staat vernieuwd te worden, maar kon door een calamiteit niet exact op dezelfde plek terug gebouwd worden dan was voorzien. De meest westelijk bestemmingsgrens en het bijbehorende bouwvlak dient in dit verband om circa 3 m te worden aangepast.

Ruimtelijke onderbouwing

Een ruimtelijke onderbouwing voor de beschreven ontwikkeling is niet noodzakelijk, omdat Burgemeester en Wethouders al eerder tot medewerking aan de aangepaste situering van het bijgebouw hebben besloten.

Voorstel tot herbestemming

Omdat het voorstel in overeenstemming wordt geacht met de hoofdlijnen van gemeentelijk en provinciaal beleid, is het college voornemens hieraan medewerking te verlenen. Voorgesteld wordt het bestemmingsvlak en bouwvlak ter plaatse aan te passen conform eerdere besluitvorming in het college.

Voor de volledigheid moet worden vermeld, dat met de planherziening ook meer ruimte ontstaat voor het voornemen van de bewoners om ter plaatse een Bed & Breakfast-voorziening te exploiteren. Werd deze voorziening in het verleden slechts in het hoofdgebouw of een aangebouwd bijgebouw toegestaan, mag een dergelijke voorziening thans ook in vrijstaande bijgebouwen worden geëxploiteerd; e.e.a. binnen een maximaal oppervlak van 150 m². Basis hiervoor is het gewijzigde beleid van de gemeente zoals al neergelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Noord en een separaat collegebesluit van Mei 2018.

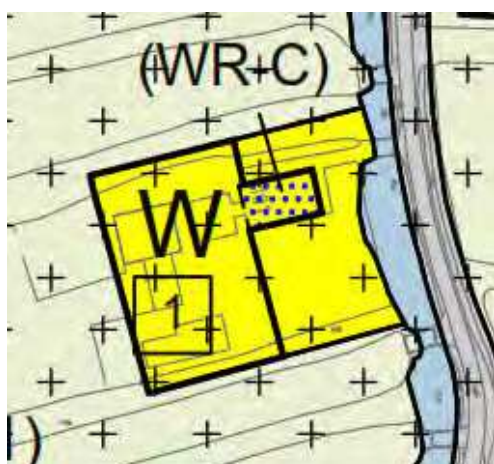


Fig. 3.22.a: verbeelding bestaand

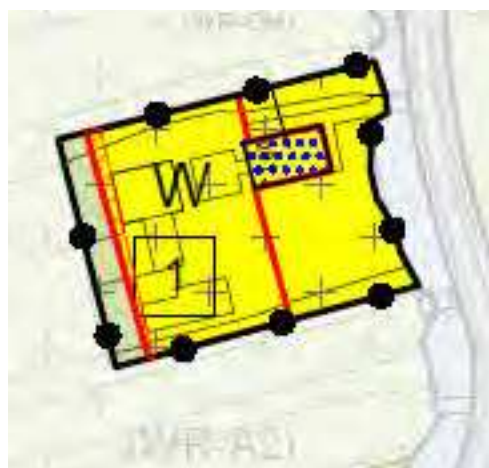


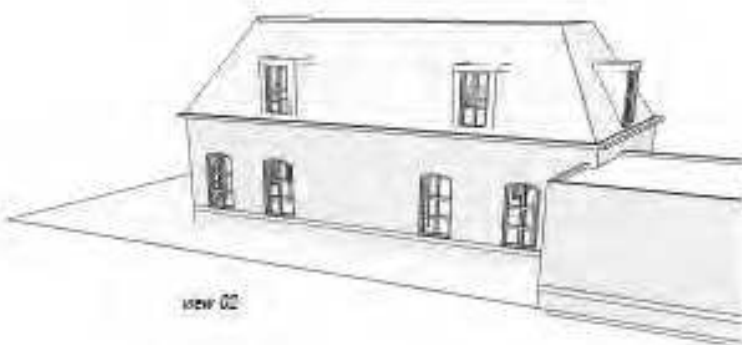
Fig. 3.22.b: verbeelding voorstel

3.2.16 Oud Bodegraafseweg 108/110

Ontwikkeling / Verzoek

De planherziening met betrekking tot het adres Oud Bodegraafseweg 108/110 is in eerste instantie gericht op de ambtshalve correctie van twee tekentechnische fouten. Het betreft de correctie van de maatvoeringsaanduiding voor het aantal woningen dat ter plaatse is toegestaan (2 in plaats van 1), en de correctie van het bouwvlak, dat in het bijbehorende digitale bestand per abuis op de voortuin en niet rond de feitelijk bebouwde delen van de betrokken percelen is geplaatst. Deze missies dienen met de herziening ambtshalve gecorrigeerd te worden.

De correctie worden tevens aangegrepen voor een licht correctie van het bouwvlak op het adres Oud Bodegraafseweg 108. De nieuwe eigenaar van dit pand is voornemens het bestaande woonhuis te vervangen door een nieuwe burgerwoning. Voor de herbouw ambieert hij een losse situering van het hoofdvolume, zodat de aangrenzende woning op het adres 110 weinig hinder van de bouwwerkzaamheden ondervindt; e.e.a. in overleg met zijn bureu. In verband met de nieuwe situering van de herbouwwoning heeft de eigenaar van adres 108 verzocht het bouwblok aan noordzijde van het perceel iets te verruimen.



Ruimtelijke onderbouwing

Een ruimtelijke onderbouwing is voor deze marginale afwijking van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Het betreft de vervangende nieuwbouw voor een bestaande woning waarbij het bouwvlak slechts in ondergeschikte mate wordt aangepast en de huidige voorgevelrooilijn nog steeds in acht wordt genomen.

Voorstel tot herbestemming

Omdat het voorstel in overeenstemming wordt geacht met de hoofdlijnen van gemeentelijk en provinciaal beleid, is het college voornemens hieraan medewerking te verlenen. Voorgesteld wordt:

- de adressen 108 en 110 van het daarvoor relevante bouwvlak te voorzien;
- het bouwvlak tevens aan te passen conform het verzoek van de eigenaar van adres 108 en
- de maatvoeringsaanduiding voor woningen aan te passen van 1 naar 2.

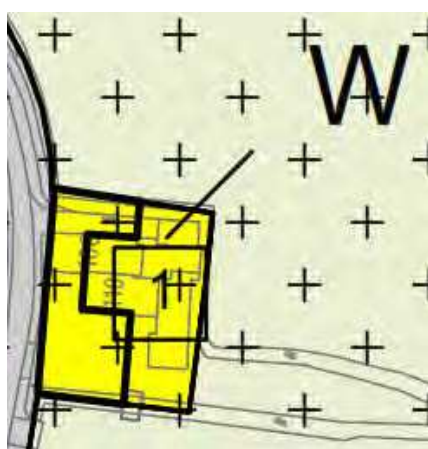


Fig. 3.23.a: verbeelding bestaand

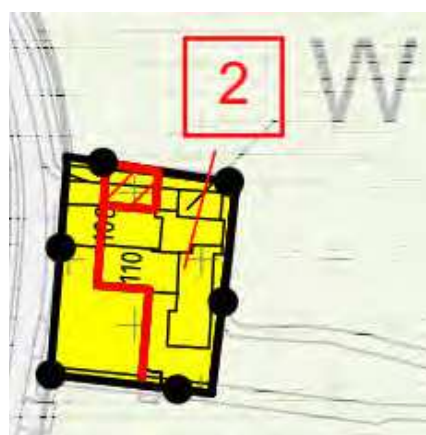


Fig. 3.23.b: verbeelding voorstel

3.2.17 Oosteinde 14

Ontwikkeling / Verzoek

Het perceel Oosteinde 14 in Waarder ligt in het bestemmingsplan Lange Ruige Weide en heeft thans de bestemming 'agrarische doeleinden' ten behoeve van de exploitatie van een veehouderijbedrijf. De eigenaar wil dit bedrijf beëindigen en verzoekt de gemeente om medewerking aan een Ruimte voor Ruimte-regeling.

Op het voormalige agrarische bedrijf is ruim 1000 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig (inclusief te behouden cultuurhistorische bebouwing). Ook wordt bijna alle niet-agrarische bebouwing gesloopt (een garage en een kippenhok blijven behouden). Ter compensatie verzoekt de eigenaar om medewerking aan een nieuwe woning op het naastgelegen perceel en herbestemming van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Omdat het plan niet volledig past binnen de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Lange Ruige Weide wordt dit verzoek meegenomen in het veegplan voor het Buitengebied.



Fig. 3.24: Bebouwingscluster Oosteinde 14

Ruimtelijke onderbouwing

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit de onderbouwing (zie bijlage 3) blijkt dat de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. De milieuparagraaf behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing is ter beoordeling voorgelegd aan de ODMH en is akkoord bevonden.

Voorstel tot herbestemming

Omdat het voorstel in overeenstemming is met de hoofdlijnen van gemeentelijk en provinciaal beleid, is het college voornemens hieraan medewerking te verlenen. Voorgesteld wordt:

- de bestaande bedrijfswoning en bijbehorende erf van de bestemming 'wonen' te voorzien;
- op het naastliggende perceel aan de oostzijde van het bedrijf een woonbestemming aan te wijzen, die ruimte biedt voor de bouw van één compensatiewoning en
- een waardevol landschapselement t.w.v. het bedrijf van de bestemming 'natuur' te voorzien.

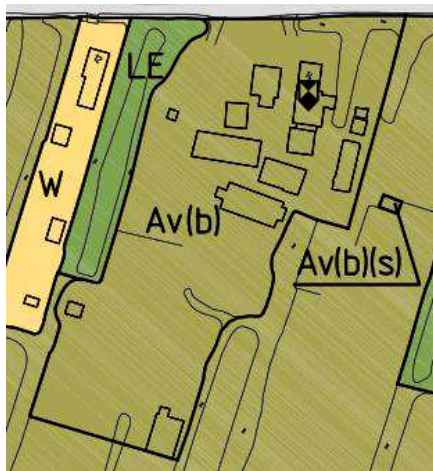


Fig. 3.25.a: verbeelding bestaand

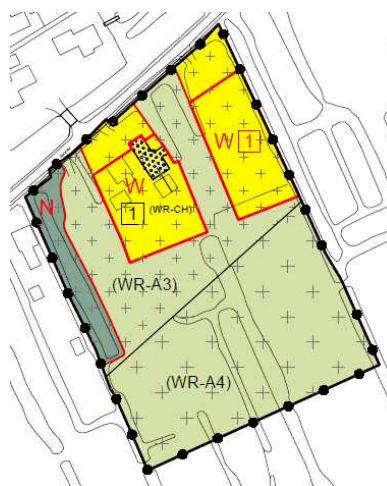


Fig. 3.25.b: verbeelding voorstel

3.2.18 Tempeldijk 9 / 9a

Ontwikkeling / Verzoek

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' uit het jaar 2000 is op het adres Tempeldijk 9a een aanwijzing opgenomen voor een sierteeltbedrijf met de mogelijkheid tot exploitatie van één bedrijfswoning. Deze bestemming is in het bestemmingsplan Buitengebied West in 2014 bestendig. Tijdens voorbereidende werkzaamheden voor de verbouwing en verkoop van de woning is gebleken, dat het pand naast het sierteeltbedrijf in het verleden ten onrechte als bedrijfswoning is aangemerkt. De eigenaar heeft derhalve om een correctie van deze omissie verzocht en om een herbestemming van het perceel met de bestemming 'wonen'.

Ruimtelijke onderbouwing

Het verzoek van eigenaar betreft de correctie van een ambtelijke omissie en zal daarom ambtshalve worden aangepast. Derhalve is geen ruimtelijk onderbouwing noodzakelijk.

Voorstel tot herbestemming

Toetsing van het verzoek heeft tot de conclusie geleid, dat het verzoek van eigenaar gegrond is en dat de bestemming ter plaatse gecorrigeerd dient te worden. Voorgesteld wordt:

- het perceel op adres Tempeldijk 9 van de bestemming 'wonen' te voorzien;
- de oorspronkelijke bedrijfswoning als burgerwoning aan te merken en te handhaven;
- de woonbestemming van een bouwvlak te voorzien voor zowel de woning als het bijgebouw;
- het resterende erf van de bestemming 'Agrarisch met waarden-sierteelt (AW-sit)' te voorzien
- het resterende bouwvlak voor dit bedrijf te handhaven zonder mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning (zie de maatvoeringsaanduiding 0).



Fig. 3.26.a: verbeeldig bestaand

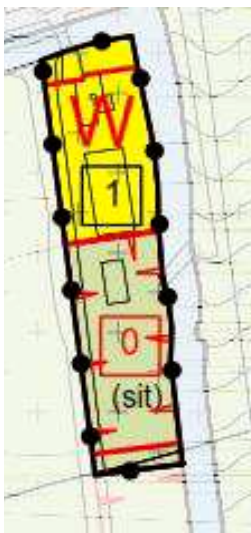


Fig. 3.26.b: verbeelding voorstel

3.2.19 Weijland 16

Ontwikkeling / Verzoek

Voor het veehouderijbedrijf op het adres Weijland 16 is een verzoek ingediend tot wijziging van het vigerende bouwvlak. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de wens tot realisatie van nieuwe kuilvoerplaten achter de bestaande bedrijfsopstallen en een onvoordelige bouwvlakcontour, waardoor delen van het bouwvlak niet of slechts gedeeltelijk gebruikt kunnen worden.

Ruimtelijke onderbouwing en 'Voortoets Wet natuurbescherming'

Voor deze ontwikkeling is geen ruimtelijke onderbouwing opgesteld, omdat de planherziening niet op een functieverandering is gericht maar op de optimalisatie van een bestaand bouwvlak. Op grond van de vereisten van de Wet natuurbescherming is echter wel een zogeheten voortoets verricht, waarmee de effecten van de gevraagde aanpassing van het bouwvlak op Natura 2000-gebieden zijn onderzocht. Gebleken is, dat bij voorbaat uitgesloten kan worden, dat van de wijziging van het planologische kader, negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden uitgaan. De nieuwe ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de Wet natuurbescherming.



Fig. 3.27: Bebouwingscluster Weijland 16

Agrarische beoordelingscommissie

Vanwege de ontwikkeling moet een deskundig advies worden ingewonnen over de noodzaak van de wijziging van het planologisch kader. Hieromtrent is de Agrarische beoordelingscommissie (Abc) geconsulteerd, die 17 september 2018 advies heeft uitgebracht. De commissie concludeert dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf met voldoende continuïteit. De beoogde sleufsilo's zijn noodzakelijk en doelmatig voor de agrarische bedrijfsvoering.

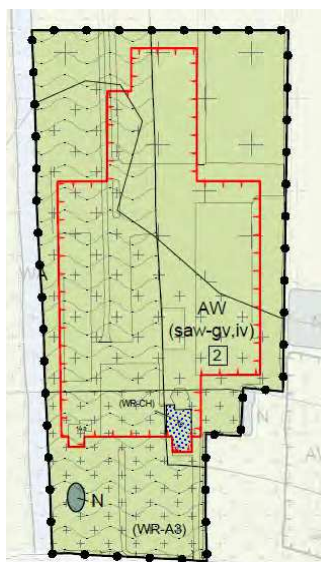
De commissie adviseert dan ook positief ten aanzien van de wijziging van het bouwvlak.

Voorstel tot herbestemming

Omdat het voorstel in overeenstemming wordt geacht met de hoofdlijnen van gemeentelijk en provinciaal beleid, is het college voornemens hieraan medewerking te verlenen. Voorgesteld wordt het bouwvlak en de bijbehorende contour van de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij met intensieve veehouderij als neventak - (gv,iv)' conform verzoek aan te passen.



**Fig. 3.28.a: verbeelding
bestaand**



**Fig. 3.28.b: verbeelding
voorstel**

3.2.20 Weijland 27

Ontwikkeling / Verzoek

Onderhavige herziening heeft betrekking op een ambtelijke correctie van een reeds in 2004 onjuist verwerkte aanduiding van een woonbestemming op het adres Weijland 27. Tijdens voorbereidende werkzaamheden voor de verkoop van deze burgerwoning is gebleken, dat in het bestemmingsplan Buitengebied Bodegraven destijds een groter oppervlak voor woondoeleinden is aangewezen, dan op basis van kadastrale grenzen voor de hand had gelegen.

Een deel van de bestemming 'Wonen' was opgenomen op een deel van het perceel met de bestemming 'agrarisch met waarden' dat aan een andere eigenaar toebehoort. De partiële herziening voor dit adres dient deze fout te corrigeren.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor deze ambtelijke correctie is geen ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk aangezien hier sprake is van een ondergeschikte aanpassing waarbij een foutieve bestemmingsaanduiding wordt gecorrigeerd.

Voorstel tot herbestemming

Voorgesteld wordt zowel de woonbestemming als de agrarische bestemming te corrigeren aan de hand van de feitelijke kadastrale begrenzingen.



Fig. 3.20.a: verbeelding voorstel

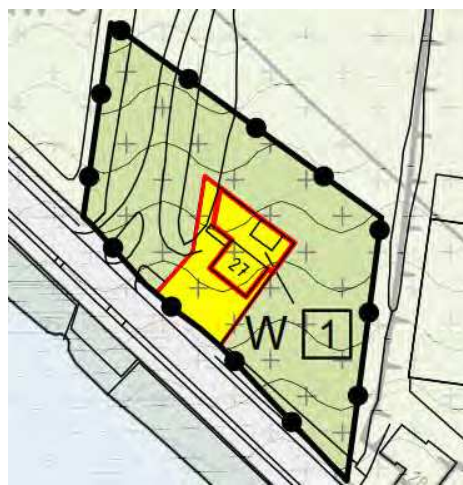


Fig. 3.29.b: verbeelding bestaand

3.2.21 Weijpoort 11

Ontwikkeling / Verzoek

Op het adres Weijpoort 11 is een niet agrarisch bedrijf gevestigd dat in het bestemmingsplan Buitengebied Noord is aangeduid als meubel- en antiekhandel. Het bedrijf heeft rond de vaststellingsprocedure van genoemd bestemmingsplan een nieuwe eigenaar gekregen, die het bedrijfspand ook voor andere doeleinden wil gebruiken. Hij heeft derhalve om medewerking verzocht aan een verbreding van de in 2017 vastgelegde bestemming ten behoeve van opslag van onder andere lockers en andere attributen voor evenementen.

De eigenaar van het opslagbedrijf heeft te kennen gegeven het pand ook te willen uitbreiden op het moet dat hij het bestaande (asbesthoudende) dak gaat vervangen. Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Noord" kan er slechts 10% van de bestaande oppervlakte worden uitgebreid, wat neerkomt op een ontwikkelingspotentieel van 80 m².

Gezien de behoefte aan opslagruimte voor de nieuwe functie streeft de eigenaar echter naar een bedrijfspand met een oppervlak van 1200 m². Hierdoor zou de omvangrijke buitenopslag op termijn inpandig kunnen worden opgevangen. Gezien de kwaliteitswinst die daarmee gemoeid gaat lijkt een ruimer oppervlak voor inpandige opslag verdedigbaar. De gevraagde omvang is echter in strijd met de bouwregels.



Fig. 3.30: Huidig situatie Weijpoort 11

Ruimtelijke onderbouwing

Voor de verruiming van de bestaande bedrijfsbestemming wordt geen ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk geacht, omdat deze in overeenstemming is met gemeentelijk beleid voor vervolgfuncties van niet-agrarische bedrijven en betrekking heeft op een klein deel van de bedrijfsbestemming.

Indien het bedrijf daadwerkelijk tot een verruiming van de bestaande bebouwing over wil gaan, moet de eigenaar echter wel een ruimtelijke onderbouwing indienen. Wanneer deze niet tijdig wordt ingediend, kan de uitbreiding niet in deze partiële herziening worden meegenomen.

Voorstel tot herbestemming

Voorgesteld wordt de vigerende bestemming te wijzigen respectievelijk te verbreden in de bestemming 'Bedrijf - specifiek vorm van bedrijf meubel- en antiekhandel en opslag in goederen 1 - B (sb-mha,op1)'.

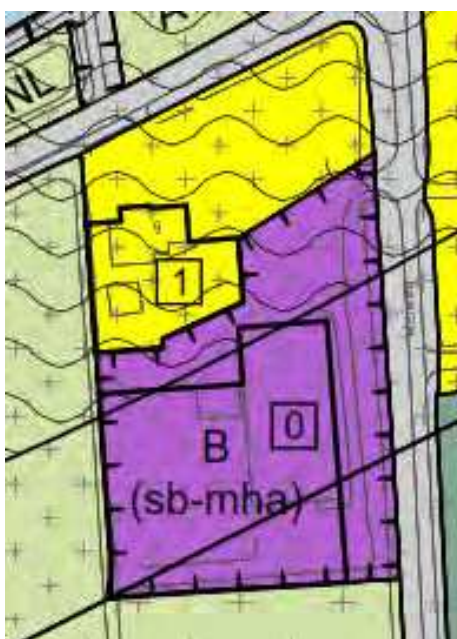


Fig. 3.31.a: verbeelding bestaand

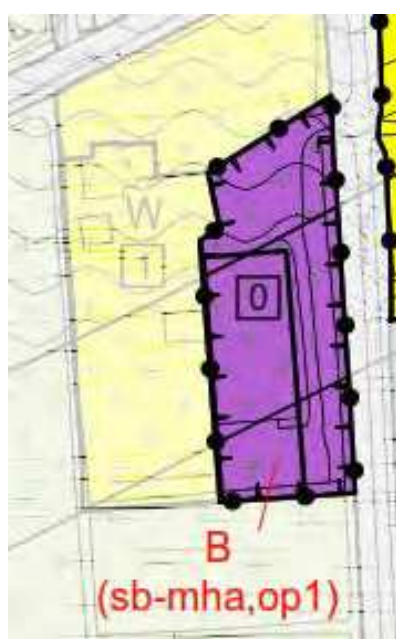


Fig. 3.31.b: verbeelding voorstel

3.2.22 Weijpoort 12

Ontwikkeling / Verzoek

Op het perceel Weijpoort 12 is koffie- en theehandel "Toradja Prince Coffee" gevestigd. In de bedrijfsgebouwen wordt koffie en thee opgeslagen, gemengd en verpakt ten behoeve van de thee- en koffiemandel Wijs & Zonen. Daarnaast is een klein koffiemuseum aanwezig en een koffietuin, waarin men koffie en thee kan drinken. Tot slot is op het perceel een bed and breakfast-voorziening aanwezig in een voormalige hooiberg.

De eigenaar vraagt om medewerking aan een maatwerkbestemming, zodat naast de woonfunctie ook de uitoefening van de hiervoor genoemde ondergeschikte activiteiten planologisch geborgd is. E.e.a. vraagt om een specifieke functieaanduiding die zowel genoemde functies mogelijk maakt als ook bijbehorende elementen zoals bijvoorbeeld parkeervoorzieningen.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit de onderbouwing (zie bijlage 3) blijkt, dat een aangepaste bestemming ruimtelijk aanvaardbaar is. De milieuparagraaf behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing is ter beoordeling voorgelegd aan de ODMH en akkoord bevonden.

Voorstel tot herbestemming

Omdat het voorstel in overeenstemming wordt geacht met de hoofdlijnen van gemeentelijk en provinciaal beleid, is het college voornemens hieraan medewerking te verlenen. Voorgesteld wordt:

- de thans vigerende woonbestemming (voor de adressen Weijpoort 12 resp. 18 en Weiweg 2) te splitsen in drie autonome woonbestemmingen, waarbinnen telkens één burgerwoning is toegestaan;
- de woonbestemming voor het erf Weijpoort 12 van de functietoelating 'cultuur en ontspanning - (co) te voorzien te voorzien'; een en ander conform de bestemmingsmethodiek van de Standaard Regelingen voor Bestemmingsplannen (SVBP) en
- in de bijbehorende regels te bepalen, dat ter plaatse ook een Bed and Breakfast geëxploiteerd mag worden in een omvang van 150 m².

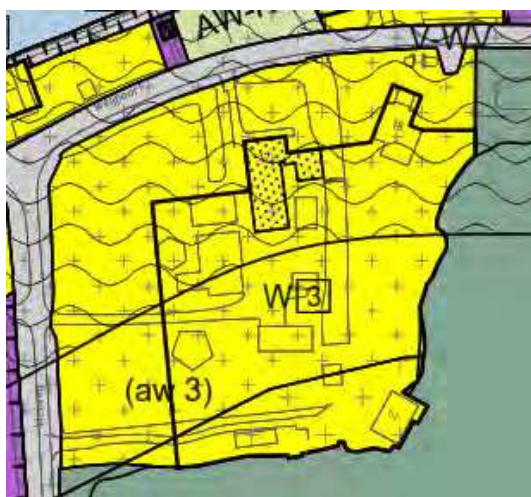


Fig. 3.32.a: verbeelding bestaand



Fig. 3.32.b: verbeelding voorstel

3.2.23 Weijpoort to. 48

Ontwikkeling / Verzoek

Het kadastrale perceel H 336 tegenover het adres Weijpoort 48 is gelegen naast Weijpoort 53 en is eigendom van de eigenaar van de burgerwoning op het adres Weijpoort 48. Op het perceel ligt gedeeltelijk de bestemming 'wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'agrarisch met waarden'. Op het tot 'wonen' bestemde gedeelte, is een schuur aanwezig. De eigenaar van het perceel ziet de bestemming graag gewijzigd naar een volledige bestemming 'wonen' waarbinnen tevens een nieuwe woning mag worden opgericht. Indien dit niet mogelijk is vraagt hij om een herbestemming, die recht doet aan het gegeven dat zijn perceel al sinds de vorige eeuw niet voor agrarische doeleinden wordt gebruikt.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor dit verzoek is geen ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De legitimiteit van en de noodzaak tot medewerking aan het verzoek is derhalve niet aangetoond. Medewerking aan de herbestemming t.b.v. een extra burgerwoning is derhalve uitgesloten.

Voorstel tot herbestemming

Toetsing van het verzoek heeft aan gemeentezijde echter tot het standpunt geleid, dat een dubbele bestemming van het perceel inderdaad geen recht doet aan het grondgebruik in de afgelopen 20 jaar. Gezien de meer dan 20 jaar durende medewerking aan het gebruik van de gronden als tuin inclusief vergunning voor een tuinhuis, ligt het voor de hand de gronden een passende bestemming te geven. In onderhavig geval wordt daarom voorgesteld:

- het perceel in het geheel de bestemming 'wonen' te geven en
- de legitimiteit van het bestaande tuinhuis te bevestigen door de aanduiding 'bijgebouw - bg'.



Fig. 3.33.a: verbeelding bestaand

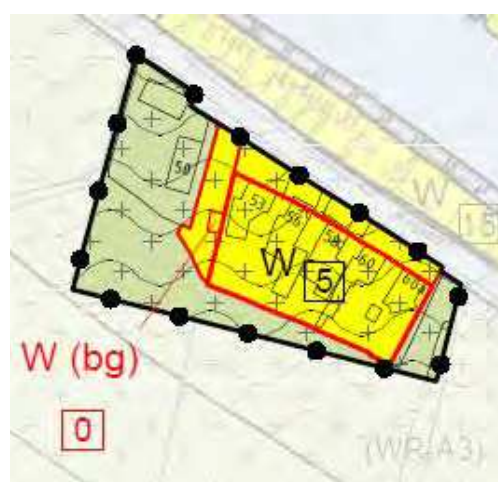


Fig. 3.33.b: verbeelding voorstel

3.2.24 Zuidzijde 116

Ontwikkeling / Verzoek

De gronden behorend tot het adres Zuidzijde 116 zijn in de bestemmingsplannen Buitengebied Bodegraven 2004 en buitengebied Noord 2017 van een woonbestemming voorzien. Het betreft een voormalige boerderij met een zekere hoeveelheid bijgebouwen, waarvan één ook buiten de woonbestemming ligt.

Al tijdens de vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan Buitengebied Noord heeft de eigenaar om een andersoortige bestemming verzocht, die de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten mogelijk moest maken. Medewerking aan dit verzoek was echter niet mogelijk, omdat de legitimiteit van het verzoek onvoldoende was onderbouwd.

In het verlengde van het vorenstaande heeft de eigenaar na de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Noord opnieuw om een herbestemming verzocht, zodat ter plaatse ook het gebruik van een timmerwerkplaats en opslagruimte planologisch gedekt wordt.

Ruimtelijke Onderbouwing

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit de onderbouwing (zie bijlage 3) blijkt, dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. De milieuparagraaf behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing is ter beoordeling voorgelegd aan de ODMH en is akkoord bevonden.

Voorstel tot herbestemming

Omdat het verzoek tot herbestemming in overeenstemming wordt geacht met de hoofdlijnen van gemeentelijk en provinciaal beleid, is het college voornemens hieraan medewerking te verlenen. Voorgesteld wordt:

- het bestemmingsvlak zodanig aan te passen dat alle bij dit adres behorende bebouwing en tuingronden binnen de woonbestemming vallen;
- de thans vigerende woonbestemming van de functieaanduiding 'specifiek vorm van wonen – timmerwerkplaats - (sw-tw)' te voorzien en
- ter plaatse een bouwvlak aan te wijzen waarbinnen de bestaande legale bebouwing kan worden herbouwd.

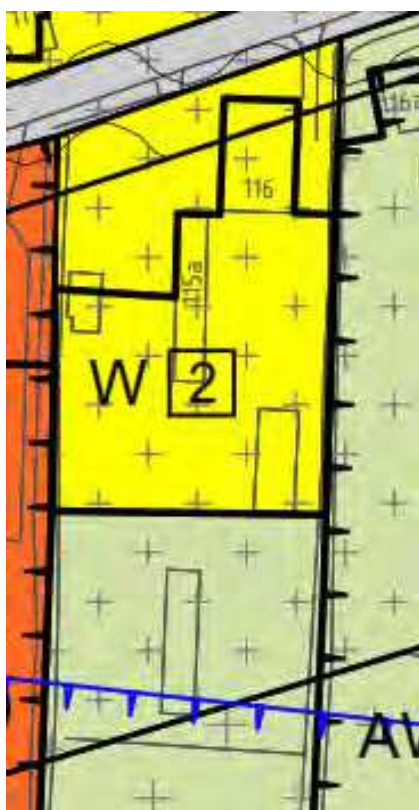


Fig. 3.34.a: verbeelding bestand



Fig. 3.34.b: verbeelding voorstel

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. ambtelijke 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.

Na ontvangst van de reacties van de hogere overheden in het kader van het formele vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is in februari het ontwerpbestemmingsplan uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in aangepaste planstukken, die in de periode vanaf 21 maart tot en met 1 mei ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn zijn 11 zienswijzen ingediend. De ambtelijke reactie op zowel vooroverlegreacties als de zienswijze kan als volgt worden samengevat:

Reacties op het vooroverleg

Geconstateerd kan worden dat het vooroverleg geen aanleiding heeft gegeven tot ingrijpende wijzigingen van de planstukken. Op voorstel van de waterbeheerders van HDSR is alleen in artikel 8.1 een extra passage opgenomen, waarmee het belang van waterbeheeraspecten binnen de bestemming 'wonen' wordt onderstreept (zie artikel 8.1 onder k.); dit in analogie tot de planregels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' in artikel 3.1 onder l.

PROCEDUREFASE	TIJDVAK
Vooroverleg m.b.t. het voorontwerpbestemmingsplan	januari 2019 - februari 2019
Verwerking reacties vooroverleg	februari 2019 - maart 2019
Vaststelling ontwerpbestemmingsplan	5 maart 2019
Zienswijzenprocedure ontwerpbestemmingsplan	21 maart 2019 – 1 mei 2019
Behandeling en verwerking zienswijzen	mei 2019
Vaststelling bestemmingsplan	19 juni 2019

Fig. 4.1: Voorlopige planning t.b.v. de planprocedure

Overige aanpassingen met het oog op het waterbeheerbelang werden door de gemeente niet noodzakelijk geacht, omdat de planherziening niet in een wijziging van de redelijk recent in werking getreden bestemmingen 'Water' of 'Waterstaat-Waterkering' voorziet. Omdat de bijbehorende verbeelding heeft plaatsgevonden op basis van officiële data van de waterbeheerders uit 2014 en 2017 wordt het actualiteitsgehalte van deze verbeeldingen hoog geacht.

Voor de volledigheid kan echter nog worden vermeld, dat de gemeente voornemens is, in het najaar van 2019 de volledige integratie van de drie bestemmingsplannen Buitengebied Noord, Buitengebied West en Lange Ruige Weide te starten; dit ook met het oog op de voorbereiding van de toekomstige omgevingsvisie en het omgevingsplan. In dat kader zal ook een integrale toets van de verbeelding van waterwegen en hoofdwatgangen (o.a. tertiaire watgangen) plaatsvinden, alsmede van de verbeelding van waterkeringen en de bijbehorende beschermingszones.

Behandeling zienswijzen

Tijdens de zienswijzenprocedure voor onderhavige planherziening heeft overleg plaatsgevonden tussen waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk over de borging van het belang van water en waterveiligheid in de planstukken van de "Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2019" (in het vervolg: partiële herziening). Als gevolg hiervan heeft HDSR tijdens de zienswijzentermijn een zienswijze aangeboden, waarmee om een verder reikende borging van waterbelangen werd verzocht dan in het ontwerp voor de partiële herziening was opgenomen. Meer concreet werd verzocht om:

1. een gedegen borging van uitgangspunten van het waterbeleid zoals weergegeven in de keur van HDSR (o.a. de compensatie van oppervlakteverharding)
2. een juridisch afdwingbare verplichting ter borging van de waterbelangen en van genoemde compensatie alsmede
3. de voorlichting van initiatiefnemers van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen over het belang water en waterveiligheid.

Ter behartiging van het waterbelang en het belang van waterveiligheid zijn in reeds in de voorontwerp-planstukken regels opgenomen, waarmee deze belangen beschermd worden. Hiertoe behoren de bestemmingen "Water" en "Waterstaat - Waterkering" (respectievelijk artikel 7 en artikel 15), waarin wordt vastgelegd, dat binnen de zodanig bestemde gronden het behoud en beheer van water centraal staat inclusief bijbehorende voorzieningen als bruggen, dammen of een waterkering. Daarnaast bevatten de planregels uit het voorontwerp ook voor andere hoofdbestemmingen een reeks bepalingen, die moeten borgen dat het waterbelang ook in deze bestemmingen voldoende geborgd kan worden; o.a. de bergingscapaciteit van tertiaire watgangen (zie de artikelen 3.1, 4.1, 5.1, 6.1 en 8.1).

Ter aanvulling hierop is naar aanleiding van de zienswijze een specifieke watertoets uitgevoerd. Hij biedt inzicht in:

- de omvang van het verharde oppervlak dat op specifieke locaties planologisch is toegestaan
- de omvang van de theoretisch denkbare toename of reductie van het verharde oppervlak en
- de omvang van een eventuele compensatie-eis.

Toetsing van de genoemde 3 aspecten heeft plaatsgevonden aan de hand van GIS-data van HDSR met betrekking tot de beschermingszone en waterstaatwerkzone van regionale keringen en maatvast digitale bestanden van de topografische ondergrond, de partiële herziening en de schetsmatige weergaven van de beoogde ontwikkelingen.

Uit de toets is gebleken, dat op drie adressen van onderhavige partiële herziening sprake is van een oppervlakteverharding, die een zekere compensatie behoeft. Meer concreet betreft het de

adressen Noordzijde 126, Noordzijde 126 b en Weijland 16. De compensatie zal bestaan uit het graven van vervangend oppervlaktewater en de verplichting daartoe is vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

Voor het overige voorzien de thans ter vaststelling aangeboden planstukken nog in wijzigingen voor zes adressen. Voor de details van de voorgestelde wijzigingen en de achterliggende redenen wordt hier korthedshalve verwezen naar de 'Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverlegreacties'. Kort samengevat komen de wijzigingen neer op het volgende:

- Dammekant 89: correctie reeds toegestane bebouwing van 514 m² in 605 m²
- Hoogeind 17: aanpassing functieaanduiding en bouwregels t.b.v. een zorgfunctie
- Meije 83: correctie matrix voor goot- en bouwhoogte
- Weijland 16: aanpassing bouwvlak (ter bescherming van waterbelangen HDSR)
- Tempeldijk 9: correctie aanduiding adres en bestemming
- Zuidzijde 116: aanpassing bouwvlak (t.b.v. herbouwmogelijkheden van bijgebouwen achter de bestaande woning)

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 anders 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