

# Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2020



Gemeente



Bodegraven Reeuwijk



**Partiële Herziening**  
**Bestemmingsplannen Buitengebied 2020**  
**Toelichting**



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding voor de herziening van de bestemmingsplannen	7
1.2 Overzicht locaties met een partiële planherziening	7
<b>2. Relevant beleidskader</b>	<b>9</b>
2.1 Landelijk en provinciaal beleidskader	9
2.2 Beleidskader Waterbeheerders	10
2.3 Gemeentelijk beleid	13
2.3.1 Gemeentelijke structuurvisies	13
2.3.2 Beleidskader 'Landbouw' en 'Agrarisch cultuurlandschap'	13
2.3.3 Beleidskader 'Wonen'	17
<b>3. Toelichting op de partiële herziening</b>	<b>19</b>
3.1 Algemeen	19
3.2 Nadere toelichting op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	19
3.2.1 Meije 113/115	20
3.2.2 Meije 125/127 en Meije 129	22
3.2.3 Middelburgseweg 6	24
<b>4. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
4.2 Economische uitvoerbaarheid	30
<b>BIJLAGEN</b>	<b>31</b>
Bijlage 1: Voortoets Wet natuurbescherming	
Bijlage 2: Adviezen Agrarische Beoordelingscommissie	
Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing Meije 113/115 (losse bijlage)	
Bijlage 4: Toetsing waterbelangen Partiele Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2020	
Bijlage 5: Evaluatie "Ontwerp Partiele 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 2015) 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. Hiervoor is de herziening bestemmingsplannen Buitengebied 2019 in juni 2019 vastgesteld. Tijdens de procedure voor deze herziening is gebleken dat voor de beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot een drietal dossiers meer tijd nodig was, waardoor deze niet in de herziening Buitengebied 2019 verwerkt konden worden. Deze drie dossiers zijn vervat in deze herziening bestemmingsplannen Buitengebied 2020. Daarnaast is hierin nog een dossier opgenomen waarvoor de ruimtelijke onderbouwing niet tijdig gereed was.

Voor één locatie is de noodzaak en doelmatigheid van een aangepaste agrarische bestemming door de Agrarische beoordelingscommissie (ABC) getoetst. Tevens heeft een zogeheten 'Voortoets Wet natuurbescherming' plaatsgevonden, waarmee is beoordeeld of van de beoogde veranderingen significant negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden uitgaan. Geconcludeerd is, 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. Een vergelijkbare conclusie geldt voor de effecten van compenserende nieuwbouw die op andere adressen in het plangebied mogelijk wordt gemaakt in het kader van een drietal Ruimte voor Ruimte - regelingen.

Door de aanstaande introductie van het juridische kader van de omgevingswet is de gemeente tevens gehouden om de regelgeving voor haar ruimtelijke plannen voor het hele gemeentegebied digitaal vast te leggen. Zodoende dienen individuele locaties, die in het verleden buiten vaststellingsbesluiten zijn gehouden, eveneens van een nieuwe digitaal gedefinieerde regeling te worden voorzien. In de thans voorliggende planstukken geldt dit voor één partiële herziening.

## 1.2 Overzicht locaties met een partiële planherziening

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

1. Meije 113/115
2. Meije 125/127
3. Meije 129
4. Middelburgseweg 6.

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

**Fig. 2.1: Beleidskader PZH**



## 2. Relevant beleidskader

### 2.1 Landelijk en provinciaal beleidskader

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ontwikkelingsruimte voor landbouw**

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

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

### **Ruimtelijk beleid in het geval van bedrijfssaneringen**

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

## **2.2 Beleidskader Waterbeheerders**

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

### **Waterbeheerplan Rijnland**

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

### **Rijnlands beleidskader voor riolering en afkoppeling**

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

### **Keur, consultatie- en dempingsplicht HDSR**

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

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

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

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

Binnen de plangrenzen van onderhavige planherziening is een gedeeltelijke compensatie van oppervlaktewater alleen voor het adres Meije 113/115 relevant. 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. Voor meer details omtrent deze compensatie wordt hier korthedshalve verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

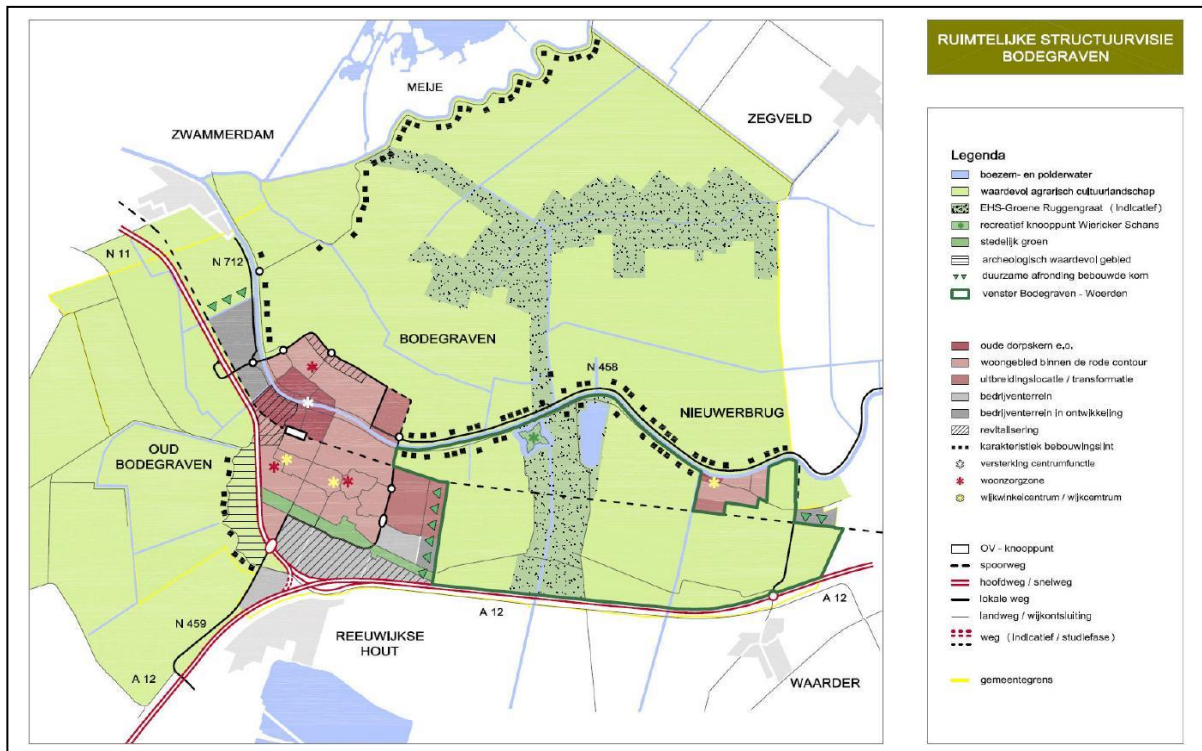


Fig. 2.2: Kaartbeeld Structuurvisie Bodegraven 2010

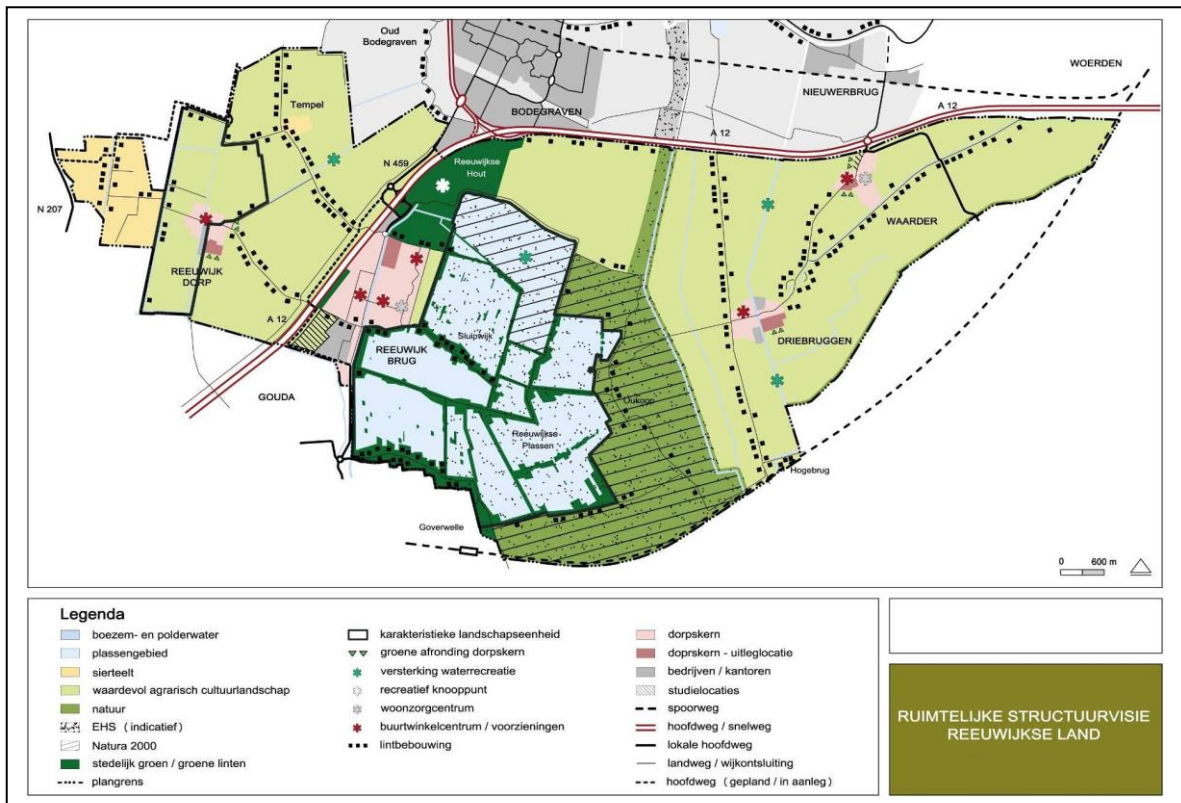


Fig. 2.3: Kaartbeeld Structuurvisie Reeuwijk 2013

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

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

**Fig. 2.5: Uittreksel uitgangspunten niet-agrarische bedrijfsbestemmingen / voorzieningen**

### **Plattelandswoningen**

Sinds de introductie van de Wet Plattelandswoningen op 1 januari 2013 kan geregeld worden, dat ook voormalige bedrijfswoningen niet meer worden beschermd tegen geur van de eigen veehouderij. Bedrijfswoningen van 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 'Wonen'**

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

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

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

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

- het aantal woningen mag op basis van autonome ontwikkelingen niet toenemen.
- vigerende bestemmingsvlakken met een woonbestemming blijven in principe ongewijzigd.
- herbouw van een woning op dezelfde plaats is zondermeer mogelijk. Herbouw van een woning op een andere plaats dan de bestaande locatie is toegestaan indien blijkt dat dit vanuit stedenbouw, milieu en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven verantwoord is.
- de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag altijd een omvang hebben van 650 m<sup>3</sup>. 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 m<sup>3</sup>.
- tennisbanen, zwembaden en paardenbakken zijn binnen de bestemming "Wonen" toegestaan
- gebruik van (bedrijfs)woningen ten behoeve van de uitoefening van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder nader te bepalen voorwaarden toegestaan.

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

BESTEMMING	BELEIDSASPECT	UITGANGSPUNT
WONEN - W	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoofd- en nevenfuncties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gronden met de bestemming "Wonen" worden bestemd voor het gebruik van een burgerwoning.</li> <li>Het gebruik van de woning ten behoeve van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan.</li> <li>Gebruik voor "mantelzorg" is toegestaan mits de voorziening: <ul style="list-style-type: none"> <li>persoonsgebonden is</li> <li>binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd en het aantal woningen ter plaatse niet toeneemt.</li> </ul> </li> <li>Binnen de bestemming zijn tennisbanen en zwembaden toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van max. 400 m<sup>2</sup></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkelingsruimte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestaande woonbestemmingen worden bestendigd conform vigerende bestemmingscontouren en vergunde bebouwing</li> <li>Bestaande woningen mogen binnen hun bestaande contouren geheel of gedeeltelijk worden herbouwd</li> <li>Herbouw op een andere plek is mogelijk indien <ul style="list-style-type: none"> <li>de verplaatsing geen onevenredig negatieve effecten heeft op de verkeersafwikkeling en de landschaps- of natuurwaarden ter plaatse</li> <li>omliggende woningen in hun woongenot niet onevenredig worden belemmerd</li> <li>omliggende bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden belemmerd</li> </ul> </li> <li>De inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken altijd een omvang van hebben van 650 m<sup>3</sup>. Indien de omvang van de (aanwezige) vrijstaande bijbehorende bouwwerken dat toelaat, mag de omvang van de woning en bijgebouwen worden vergroot tot maximaal 750 m<sup>3</sup>. Uitbreiding van bestaande woonbestemmingen is niet mogelijk</li> <li>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</li> <li>Toevoeging van burgerwoningen is alleen mogelijk op basis van afspraken volgens de Ruimte voor Ruimte – regeling</li> </ul>

**Fig. 2.6: Uittreksel uitgangspunten bestemming "Wonen"**

## 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<sup>e</sup> 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 Meije 113/115

#### *Ontwikkeling / Verzoek*

Op het adres Meije 113/115 is een agrarisch bedrijf (melkveehouderij) gevestigd, dat in de afgelopen jaren tot aanpassing van de verouderde bedrijfsopstallen is over gegaan. Onderdeel hiervan was de bouw van een nieuwe melkveestal, die al een klein aantal jaren operationeel is. Randvoorwaarde voor deze vernieuwing was een Nb-vergunning, die de uitbreiding van de melkveestapel mogelijk maakte en die tevens voorziet in een aanpassing van de jongveestapel.

De eigenaar van het bedrijf vraagt thans om medewerking aan een bouwvlakwijziging, zodat het bedrijf de nieuwe jongveestal ook daadwerkelijk binnen het bouwvlak kan realiseren. Daarnaast is het bedrijf voornemens om een bestaande loods uit te breiden. Een vergelijkbaar verzoek is al tijdens de procedure voor het bestemmingsplan Buitengebied Noord gedaan; echter zonder ruimtelijke onderbouwing, zodat het verzoek niet gehonoreerd kon worden.



**Fig. 3.1: Concept bedrijfsvernieuwing Meije 113/115**

#### *Ruimtelijke onderbouwing en 'Voortoets Wet natuurbescherming'*

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze 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 akkoord bevonden.

Aandachtspunt is de afstand tot nabijgelegen woningen. Omdat de Meije een slingerend verloop kent, liggen de bedrijfsopstallen van Meije 113/115 relatief dicht bij bestaande burgerwoningen, waaronder burgerwoning Meije 117. Vanuit de Wet geurhinder en de gemeentelijke geurverordening moet voor geur een afstand van 25 meter worden aangehouden. Door de thans voorgestelde grens van het bouwvlak wordt aan deze afstandseis voldaan.

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 1 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

Vanwege de ontwikkeling moest een deskundig advies over de noodzaak van de wijziging van het planologisch kader worden ingewonnen bij de Agrarische beoordelingscommissie (Abc). Dit advies is op 4 september 2018 uitgebracht. De commissie concludeert dat het huidige bouwvlak zo goed als volledig benut is. Om een jongveestal te kunnen bouwen met daaraan een ruimte voor de opslag van graan dan wel de werktuigenberging voor de opslag van graan te kunnen verlengen, is uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk. De Abc adviseert dan ook medewerking te verlenen aan het vergroten 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)', zodanig aan te passen, dat zowel de bouw van een nieuwe jongveestal als de uitbreiding van de loods gerealiseerd kunnen worden.



Fig. 3.2 a. verbeelding bestaand



Fig. 3.2 b. verbeelding voorstel



**Fig. 3.3: Bebouwingscluster Meije 125-127**

### 3.2.2 Meije 125/127 en Meije 129

#### *Ontwikkeling / Verzoek*

De aanhoudend sterke concurrentie in de landbouwsector heeft tot gevolg dat een aantal bedrijven hun bedrijfsactiviteiten staken of op een beter geschikte locatie voortzetten. In dit verband is de gemeente verzocht om medewerking aan een tweetal 'Ruimte voor Ruimte-regelingen' voor de voormalige agrarische bedrijven op de adressen Meije 125/127 en Meije 129.

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

Voor een medewerking aan de 'Ruimte voor Ruimte-regelingen' zijn ruimtelijke onderbouwingen noodzakelijk, die legitimiteit van de gewenste bestemmingsverandering motiveren. Voor beide dossiers hebben de initiatiefnemers externe ruimtelijke onderbouwingen laten uitwerken, die de redelijkheid en doelmatigheid van de beoogde bestemmingsaanpassingen nader onderstrepen. Zowel ambtelijk als bestuurlijk is de gemeente dan ook tot de conclusie gekomen, dat de bedrijfssaneringen een aanzienlijke kwaliteitswinst met zich meebrengen; e.e.a. in verband met het bouwvallige karakter van een deel van de opstallen op de genoemde adressen (zie de Ruimtelijke onderbouwing Meije 129 voor de eigendommen van de provincie Zuid-Holland).

Uit ambtelijke analyses is verder gebleken, dat op beide bedrijfslocaties zo veel bedrijfsbebouwing wordt of is gesloopt, dat in beide gevallen medewerking gerechtvaardigd is:

- aan de bouw van compensatiewoningen en
- het behoud of de herbouw van de voormalige bedrijfswoningen.

In het geval van het adres Meije 129 is daarbij al bekend, dat herstel van de eertijds bestaande cultuurhistorische waarden alleen mogelijk is, indien de boerderij met identieke respectievelijk vergelijkbare kenmerken herbouwd wordt. Ter herstel van de ensemblewerking acht de gemeente het hierbij redelijk als op de locatie van de oude boerderij één burgerwoning met een bijgebouw wordt gerealiseerd en op de locaties van overige voormalige bedrijfsbebouwing twee woningen

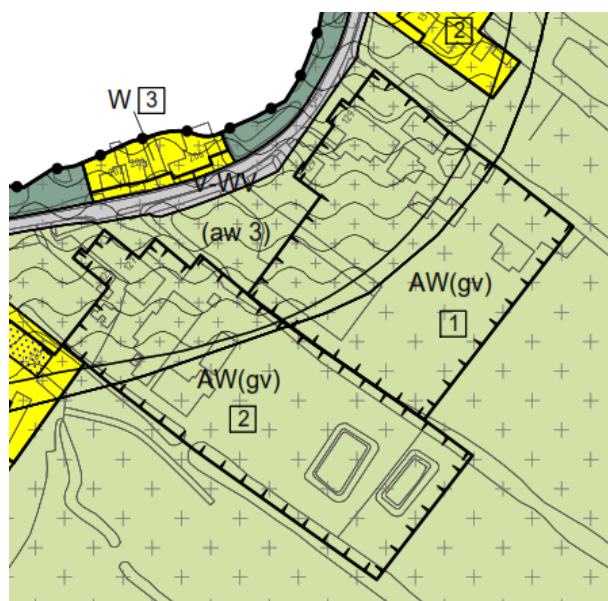
worden gebouwd met vergelijkbare kenmerken als gebiedseigen bijgebouwen (bijvoorbeeld een hooibergwoning of schuurwoning). Verder bevat het voorstel voor de definitieve planregels de mogelijkheid tot splitsing van deze bouwvolumes t.b.v. de huisvesting van kleinere woonunits voor ouderen (maximaal 375 m<sup>3</sup>/woning).

De eigenaren van het adres Meije 125/127 opteren voor handhaving van de huidige bedrijfswoningen als burgerwoning en gelijktijdige handhaving van de splitsingsmogelijkheid voor dit cultuurhistorisch waardevolle pand. Compenserende herbouw zal hier op het achtererf ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing plaatsvinden.

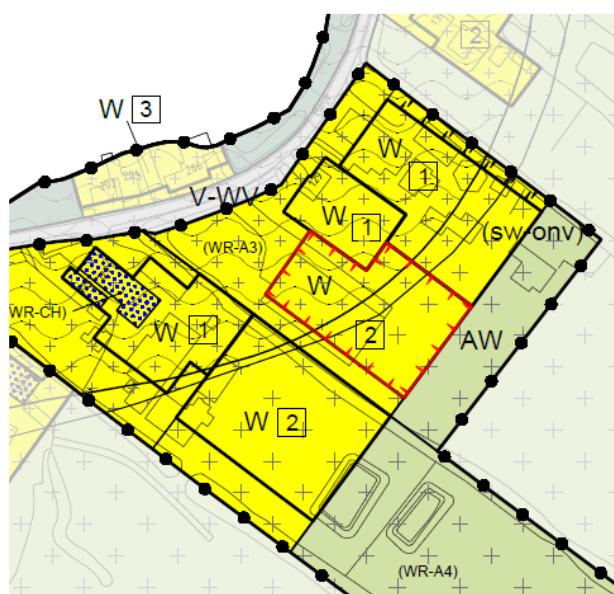
#### *Voorstel tot herbestemming*

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

- de bouwvlakken en functieaanduiding ten behoeve van agrarische bedrijven te schrappen;
- op het adres Meije 125/127 twee woonbestemmingen aan te wijzen: één ten behoeve van de herbestemming van een voormalige bedrijfswoning tot burgerwoning (inclusief bebouwing, die uit cultuurhistorisch oogpunt behouden dient te worden) en één bestemmingsvlak voor de realisatie van de overige woningen;
- op het adres Meije 129 een woonbestemming met drie bouwvlakken aan te wijzen waarbij:
  - op de plaats van de voormalige boerderij een bouwvlak voor één woning wordt geprojecteerd
  - de eerder vergunde plaatselijke plattelandswoning wordt herbestemd als burgerwoning en
  - ter hoogte van de stal tussen Meije 127 en Meije 129 twee compensatiewoningen gebouwd mogen worden; dit in combinatie met een splitsingsmogelijkheid ten behoeve van specifieke huisvestingsbehoeften
- het behoud van de bestemming 'Agrarisch met waarden - AW' voor de overige gronden.



**Fig. 3.4 a: verbeelding bestaand**



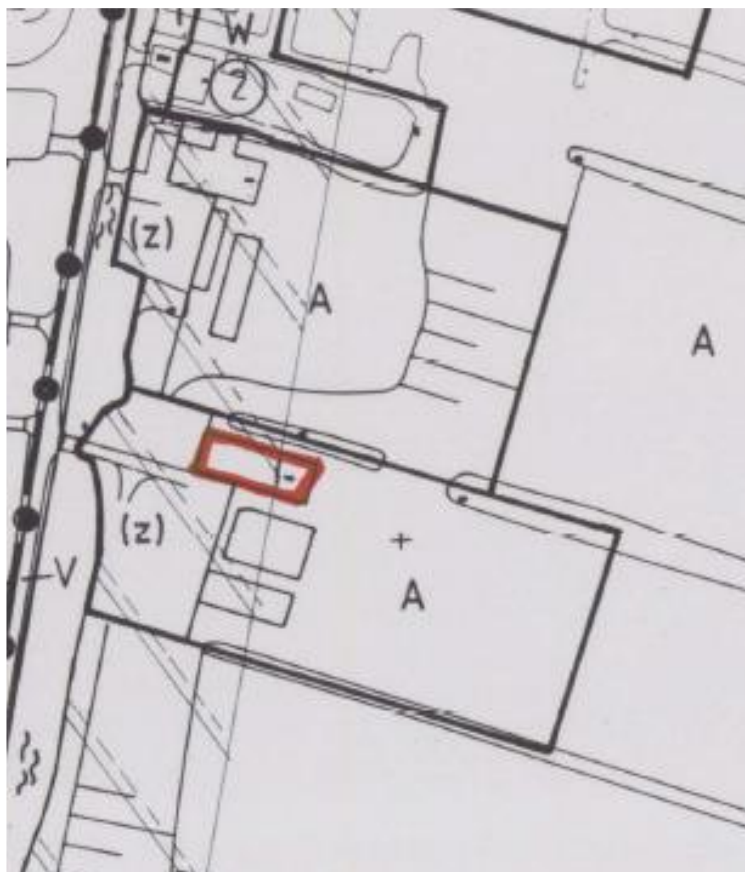
**Fig. 3.4 b: verbeelding voorstel**



### 3.2.3 Middelburgseweg 6

#### Ontwikkeling / Verzoek

Het juridisch kader behorend tot het adres Middelburgseweg 6 bestaat op dit moment uit het bestemmingsplan "Landelijk Gebied West" van de voormalige gemeente Reeuwijk (vastgesteld in 2000). Reden hiervoor is het gegeven, dat de desbetreffende gronden buiten het vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan Buitengebied West 2015 zijn gehouden, e.e.a. vanwege open vragen rond een destijds geopperde "Ruimte voor Ruimte-regeling".



**Fig. 3.5 a: verbeelding bestaand planologisch kader**

Met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied West heeft de gemeente reeds in 2014 te kennen gegeven, open te staan voor een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Met de toenmalige plankaart werd ruimte geboden aan een dergelijke aanpassing en de beperking van het agrarische grondgebruik ten oosten van de woonbestemming tot het behoud van de bestaande ondergrondse mestopslag.

In het verlengde hiervan heeft de gemeente het bedrijf om een nadere onderbouwing gevraagd van het doel en de effecten van een bestaande ondergrondse mestopslag ten oosten van het adres Middelburgseweg 6. Het bedrijf heeft deze onderbouwing aangedragen en aannemelijk gemaakt, dat handhaving een bijdrage levert aan:

- een betere organisatie van de plaatselijke mestverwerking
- minder landbouwverkeer i.v.m. met mesttransporten en
- tot op zekere hoogte ook een beter woongenot van burgerwoningen langs het zuidelijke trajectdeel van de Middelburgseweg.

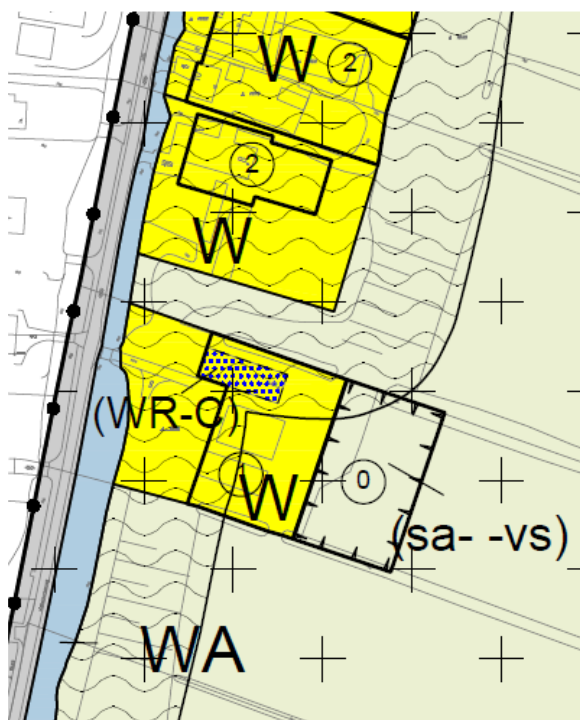
### *Hernieuwde afweging en consultatie Agrarische beoordelingscommissie*

Met het oog op de eventuele handhaving van een klein bouwvlak voor de ondergrondse mestopslag heeft de gemeente extern advies bij de Agrarische beoordelingscommissie ingewonnen. Deze is in de zomer van 2019 tot de conclusie gekomen, dat handhaving van de mestopslag gerechtvaardigd is, en zij adviseert dan ook in de planstukken en hierbij passende regeling op te nemen.

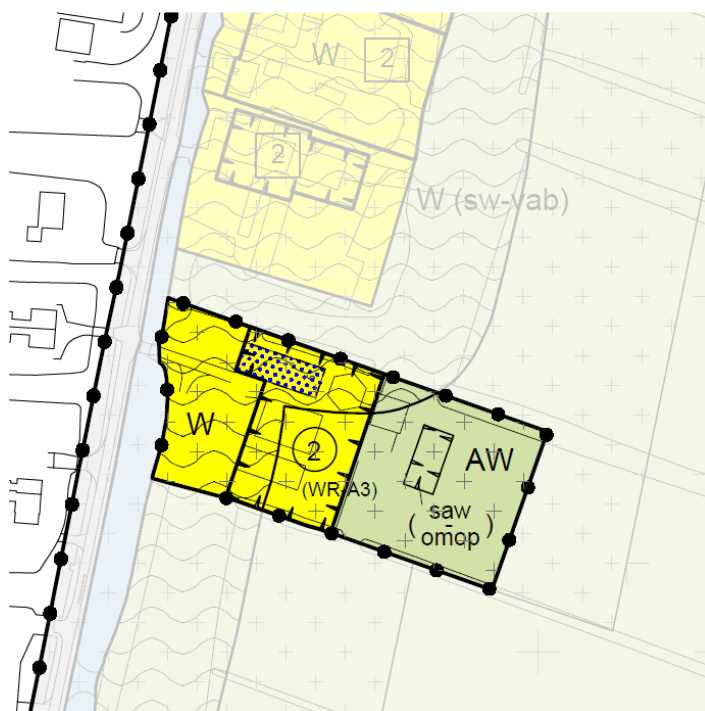
### *Voorstel tot herbestemming*

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

- de gronden van het adres Middelburgseweg 6 van een woonbestemming te voorzien met een bouwvlak, dat ruimte biedt voor de handhaving van de huidige boerderij en de compensatie van te slopen agrarische bebouwing door één compensatiewoning ter hoogte van een voormalige varkensstal; e.e.a. met vergelijkbare architectonische kenmerken als bestaande elementen die thans het boerderij-ensemble completeren
- de handhaving van het agrarische grondgebruik achter de beoogde woonbestemming en
- beperking van het bouwkundige agrarische gebruik ter plaatse door een functieaanduiding en handhaving voor de bestaande ondergrondse mestopslag.



**Fig. 3.5 b: uittreksel ontwerpbestemmingsplan**



**Fig. 3.5 c: voorstel partiële herziening**





## 4. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

### 4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

#### Reacties op het vooroverleg

Geconstateerd kan worden dat het vooroverleg op onderdelen aanleiding heeft gegeven tot wijzigingen in de beoogde planstukken. Op voorstel van de waterbeheerders van HDSR is alleen in artikel 6.1 een extra passage opgenomen, waarmee het belang van waterbeheeraspecten binnen de bestemming 'Wonen' wordt benadrukt (zie artikel 5.1); dit in analogie tot de planregels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' in artikel 3.1 onder g.

Overige aanpassingen met het oog op het waterbeheerbelang werden door de gemeente niet noodzakelijk geacht. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- het recente karakter van de vaststellingsdata van de bestemming en dubbelbestemming 'Water' resp. 'Waterstaat-Waterkering' en;
- het actualiteitsgehalte van officiële GIS-data van de waterbeheerders uit 2014, 2017 en 2019, waardoor de nauwkeurigheid van de voorgestelde verbeeldingen hoog wordt geacht.

Voor de volledigheid kan echter nog worden vermeld, dat de gemeente voornemens is, in het najaar van 2020 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 een hernieuwde integrale toets van de verbeelding van waterwegen en hoofdwatergangen plaatsvinden, alsmede van de verbeelding van waterkeringen en de bijbehorende beschermingszones.

PROCEDUREFASE	TIJDVAK
Vaststelling ontwerpbestemmingsplan	15 oktober 2019
Zienswijzenprocedure ontwerpbestemmingsplan	17 oktober 2019 t/m 27 november 2019
Behandeling en verwerking zienswijzen	december 2019 / april 2020
Beoogde vaststelling bestemmingsplan	juni 2020

**Fig. 4.1: Planning vervolg planprocedure**

### Overige aanpassing van voorgaande planstukken

De planvoorbereiding voor de thans voorliggende vier partiële herzieningen kende verschillende trajecten met als laatste tussenstappen de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied West (Middelburgseweg 6) en het ontwerp voor de Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2019 (Meije-dossiers). Met de nu voorliggende planstukken wordt aan deze procedurestappen een vervolg gegeven. Daarbij wordt rekening gehouden met zienswijzen, die in een eerdere procedurestap rond de Meije-dossiers zijn ingediend en een inspraakreactie tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied West in 2015.

Voor een gedetailleerde beantwoording van de destijds ingediende zienswijzen wordt hier korthedshalve verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting. Zij bevat een evaluatienota, waarin per adres een gemeentelijke reactie op individuele zienswijzen wordt gegeven. Onderstaand volgt een beknopte toelichting op de gemeentelijke afwegingen per adres.

### Meije 113/115

Omtrent de ontwerpregeling voor het adres Meije 113/115 is door belanghebbenden één zienswijze ingediend. In deze reactie zijn de ruimtelijke en visuele effecten van het plaatselijke grondgebruik centraal gesteld (toenemende rommel en visuele hinder). Ook zijn twijfels geuit bij de noodzaak voor de uitbreiding van het huidige bouwvlak. Gezien het principiële karakter van deze bezwaren heeft een nadere toetsing plaatsgevonden door de Omgevingsdienst Midden-Holland en is daarnaast nog eens uitgebreid stil gestaan bij:

- het advies van de Agrarische beoordelingscommissie
- eerder afgegeven vergunningen en
- beperkingen en/of mogelijkheden tot aanpassing van deze bebouwing.

Naar aanleiding van deze zienswijze is geconstateerd, dat het grondgebruik aan de (noord)-oostzijde van het landbouwbedrijf in het recente verleden onevenredige hinder heeft opgeleverd. Als gevolg hiervan is eigenaar tot aanpassing van het grondgebruik over gegaan, waardoor aan het bezwaar van reclamant tegemoet werd gekomen. Tegelijkertijd is in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en bedrijf vastgelegd, dat de toekomstige aanpassing van het erf gepaard dient te gaan met een landschappelijke inpassing. Zodoende worden visuele effecten van nieuwe bebouwing zo veel mogelijk gecompenseerd.

Voor het overige is de gemeente van mening, dat reclamant ten onrechte heeft gesteld, dat voor de aanpassing van het bouwvlak geen noodzaak zou bestaan. Evenmin kan worden gesteld, dat de bestaande bebouwing ruimte biedt voor de gelijktijdige huisvesting van melk- en jongvee terwijl voor in de huidige moderne dierenhuisvesting juist een zekere scheiding gebruikelijk is.

Gezien het feit, dat reclamant haar stelling niet nader heeft onderbouwd, en tevens niet heeft laten zien op basis waarvan een ander type grondgebruik zou kunnen of moeten worden afgedwongen, is de gemeente van mening, dat de betreffende onderdelen van de zienswijze geen aanleiding gaven tot aanpassing van de planstukken.

De gemeente constateert tot slot ook, dat de nieuwe planologische regeling in principe niet tot een beperking van de herbouwkansen van omliggende burgerwoningen gaat leiden. Indien zich op woonpercelen de noodzaak tot herbouw voordoet, dient deze volgens de huidige regeling nu al op de fundamente van de bestaande woningen gerealiseerd te worden. De aanpassing van het bouwvlak voor het bedrijf Meije 113/115 verandert hieraan niets. Indien reclamant desondanks van mening is, dat hij of zij daarom voor een planschadevergoeding in aanmerking komt, kan reclamant een beroep doen op de hiervoor geldende wettelijke regelingen.

Alles overwegende heeft de zienswijze geen aanleiding gegeven tot aanpassing van de eerder voorgestelde regeling.

### Meije 125/127

Met betrekking tot de ontwerpregeling voor dit adres zijn zienswijzen door meerdere reclamanten ingediend. Met hun reacties plaatsen zij vraagtekens bij de omvang van compensatievolumes, die door de beoogde Ruimte voor Ruimte-afpraak mogelijk worden gemaakt en bij de verbeelding van specifieke details. Daarnaast is vanuit het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aandacht gevraagd voor eventuele slootdempingen langs de Meije; om het bestaande oppervlaktewater in zijn huidige omvang te kunnen behouden.

Nadere toetsing van de zienswijzen heeft het inzicht bevestigd, dat nieuwe bouwkundige ingrepen in het kader van Ruimte voor Ruimte-afspraken op zodanige afstand van de Meije plaatsvinden, dat de functie van het grondlichaam van de Meijeweg als waterkering niet wordt aangetast. Daarnaast worden ook andere waterbelangen voldoende geborgd of ondergaan zelfs een zekere mate van verbetering. Dit geldt met name voor het natuurlijke waterbergende vermogen, dat door sloop van veel opstallen en verharding verwijderd vergroot zal worden.

### Meije 129

Voor de ontwerpregeling voor dit adres waren eveneens zienswijzen door meerdere reclamanten ingediend. Zij plaatsen vraagtekens bij de omvang van compensatievolumes, die door de beoogde Ruimte voor Ruimte-afpraak mogelijk worden gemaakt en bij de uitstraling van de bebouwing op haar omgeving. Tevens informeren zij naar de mogelijkheid voor een beperkte ouderenhuisvesting in de nabijheid van kerk, school, begraafplaats en een horecavoorziening.

Nadere toetsing van deze zienswijzen heeft tot het inzicht geleid, dat de thans voorgestelde regeling voor drie compensatiewoningen voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsopstallen correct is. Daarnaast wordt met de planregels een splitsing van twee bouwvolumes mogelijk gemaakt t.b.v. de huisvesting van ouderen. Samenvattend komt de gemeente derhalve tot het volgende voorstel:

1. op het adres Meije 125/127 wordt de mogelijkheid geboden tot de (her)bouw van twee burgerwoningen op het achtererf van de voormalige boerderij. Daarbij wordt rekening gehouden met de herplaatsing van één bestaande bedrijfswoning als burgerwoning en één burgerwoning ter compensatie van de sloop van bestaande opstallen
2. voor de om veiligheidsredenen gesloopte voormalige bedrijfswoning op het adres Meije 129 mag één burgerwoning herontwikkeld worden, waarbij herbouw in een identieke architectonische stijl is te borgen; e.e.a. met behulp van een anterieure overeenkomst
3. de later gebouwde, bestaande plattelandswoning dient als zelfstandige burgerwoning planologisch bestendig te worden
4. de omvang van de te slopen bedrijfsgebouwen en opstallen rechtvaardigt een compensatie door twee burgerwoningen tussen de adressen Meije 127 en 129.

Rekening houdend met de suggestie, om in de komende jaren ter plaatse eventueel ook ouderenhuisvesting mogelijk te maken, wordt tenslotte voorgesteld, om voor het bouwvlak tussen nummer 127 en nummer 129 een wijzigingsregeling op te nemen. Deze biedt ruimte voor een splitsing van de plaatselijk toegestane bouwvolumina in maximaal 2 wooneenheden met een totale gezamenlijke inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>.

### Middelburgseweg 6

Voor de Middelburgseweg heeft de zienswijzeprocedure in 2014 tot de wens geleid, bestaande bouwmogelijkheden te kunnen behouden en tegelijkertijd te voorzien in een splitsingsmogelijkheid conform de splitsingsregeling voor cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied.

Aan het verzoek om een passende regeling voor het hergebruik van de oude hallenboerderij is inmiddels voldaan. Het betreffende pand valt onder de regeling van het parapluplan "Bestemmingsplan Cultuurhistorie" van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hierdoor kan de voormalige boerderij in principe op elk gewenst moment gesplitst worden.

Op de tweede plaats bevat de nu voorliggende ontwerpregeling een concreet verbeeldingsvoorstel voor een "Ruimte voor Ruimte-regeling". Met dit voorstel wordt de mogelijkheid geboden van een separate burgerwoning ter compensatie van de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing. Deze woning zal gerealiseerd worden in of op de plaats van een voormalig karakteristieke landbouwschuur, of ter plaatse van een te slopen varkensstal.

Om milieuhygiënische redenen en op advies van de Agrarische beoordelingscommissie wordt tenslotte tevens medewerking verleend aan de handhaving van een ondergrondse mestopslag achter het adres Middelburgseweg. Deze draagt bij aan een betere organisatie van mestverwerking in de Polder Middelburg en een vermindering van het hiermee gepaard gaande landbouwverkeer op de kwetsbare, plaatselijke landbouwweg.

## **4.2 Economische uitvoerbaarheid**

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

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

# BIJLAGEN