

## **Bijlage 3**

### **Ruimtelijke Onderbouwing**

Meije 5



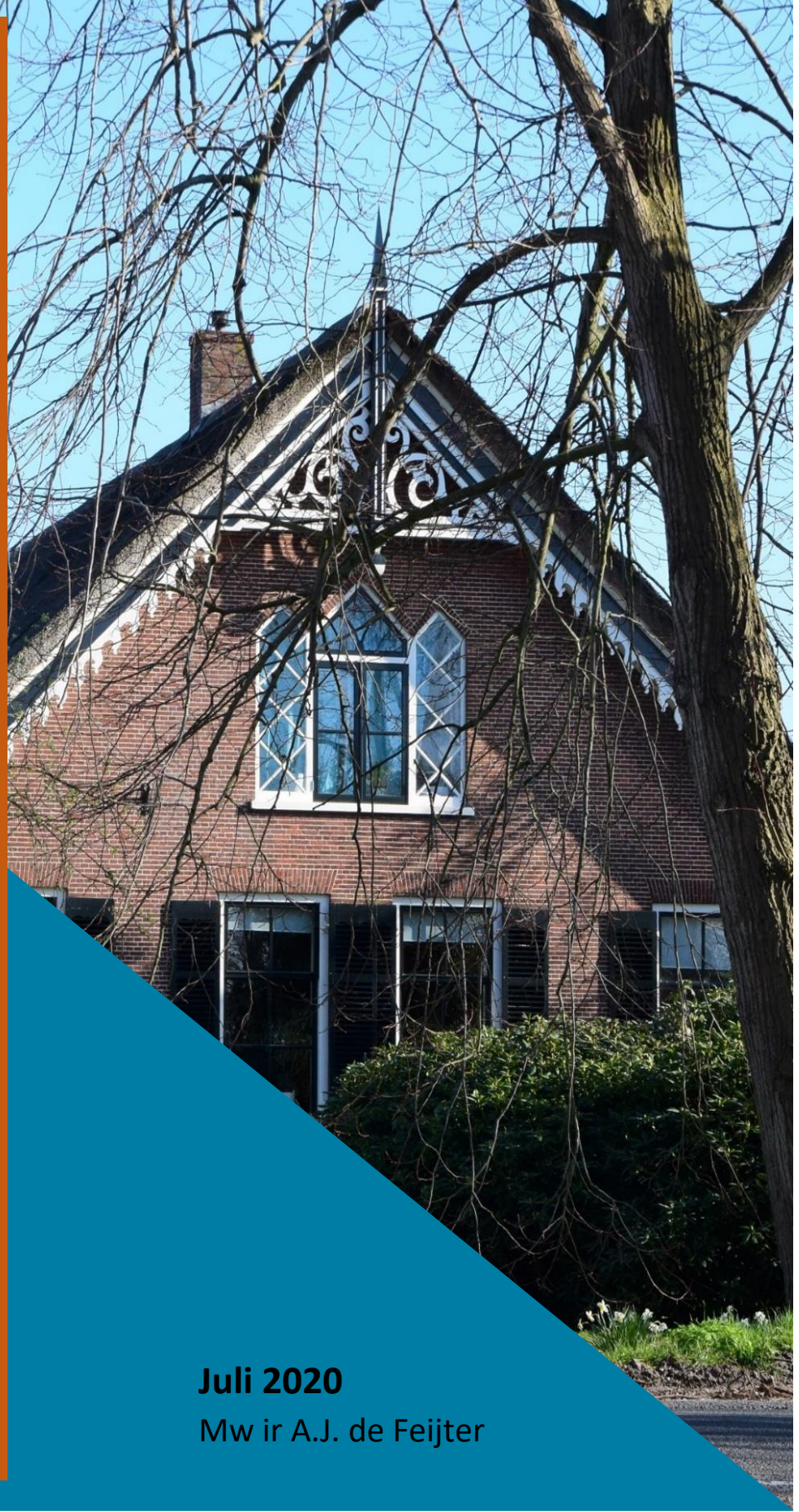
Ruimtelijke Onderbouwing aanpassing bouwvlak

# Veldzicht VOF

Meije 5 Bodegraven

Juli 2020

Mw ir A.J. de Feijter





## Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding .....	1
1.1 Aanleiding .....	1
1.2 Ligging plangebied .....	2
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	3
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie .....	4
2.1 huidige situatie .....	4
2.2 toekomstige situatie .....	4
Hoofdstuk 3 Beleidskader .....	6
3.1 rijksbeleid .....	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) .....	6
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	6
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	6
3.2 provinciaal beleid .....	7
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit.....	7
3.3 gemeentelijk beleid .....	9
Hoofdstuk 4 milieu- en omgevingsaspecten .....	10
4.1 Bedrijven en milieuzonering.....	10
4.2 Geur .....	10
4.3 bodem.....	11
4.4 geluid .....	11
4.5 luchtkwaliteit .....	12
4.6 externe veiligheid .....	12
4.7 verkeer.....	13
4.7 water .....	13
4.8 water .....	14
4.9 effecten op natuur.....	15
4.10 cultuurhistorie .....	15
4.11 archeologie .....	16
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid.....	17
5.1 economische uitvoerbaarheid.....	17
5.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	17
Hoofdstuk 6 Conclusie.....	17

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Vooraan in de Meije staat boerderij Veldzicht. Deze boerderij is al enkele generaties in de familie van der Wel. Het is een melkveehouderijbedrijf met een beperkte omvang waar de koeien 's winters nog steeds in de oud-hollandse grupstal worden gemolken en de hele zomer dag en nacht buiten lopen. Op het bedrijf hebben de afgelopen 50 jaar weinig grootschalige investeringen plaatsgevonden, echter is er altijd gemolken en werd er vroeger ook kaas gemaakt.

De huidige generatie melkveehouders wil het bedrijf meer aanpassen aan de huidige tijd door een andere stal te bouwen om met name de arbeidsdruk te verminderen en het dierenwelzijn te verhogen. Daarnaast zijn er plannen om opnieuw zelf melk te verwerken en verwaarden.

Het bestaande bouwvlak (bestemmingsplan Buitengebied Noord, vastgesteld 2017-11-22) ligt over de boerderij heen naar achteren, echter precies over het terrein heen dat waarschijnlijk in de vroege middeleeuwen gediend heeft als motteburcht. Dit hele terrein heeft als dubbelbestemming waarde – archeologie 1. Om de cultuurhistorie van de boerderij met boenhok, wagenschuur en hooiberg intact te houden en om de archeologische waarde van de oude motte geen geweld aan te hoeven doen stellen initiatiefnemers voor om het nieuw te bouwen moderne agrarische bedrijfsdeel (melkstal, jongveestal en mestopslag) los te koppelen van het historische erf en te verleggen naar het aangrenzende perceel.

Dit stuk land is reeds in gebruik voor de opslag van vaste mest op een mestvaalt en vloeibare mest in een mestzak. Deze mestopslag zal in de te bouwen stal worden geïntegreerd. Het perceel uit dit voorstel ligt achter de naastliggende hoogstamboomgaard en hakhoutbosje waardoor de huidige zichtlijnen vanaf de weg gehandhaafd blijven. Concreet verzoeken initiatiefnemers om de verlegging van een deel van het bestaande bouwvlak naar een aangrenzend stuk perceel.



Afbeelding 1 luchtfoto Veldzicht waarop de slotgracht van de motte goed is te zien

## 1.2 Ligging plangebied

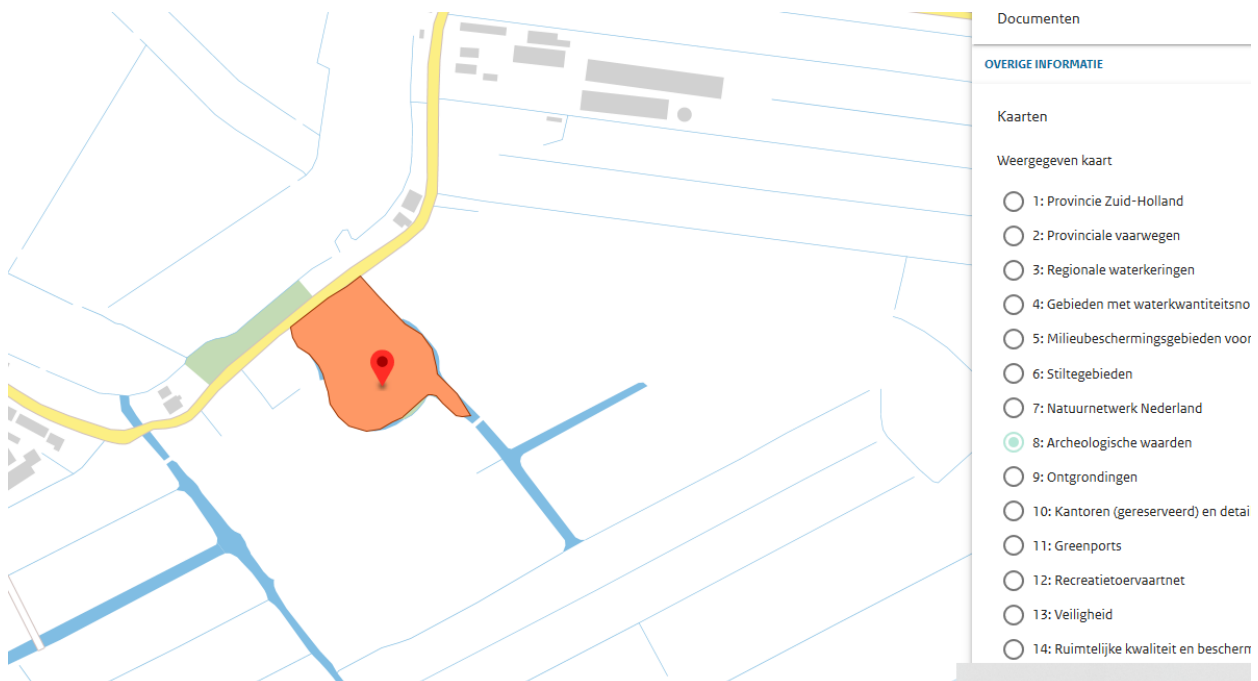
Het plangebied heeft adres Meije nummer 5 te Bodegraven en bevindt zich vooraan in de Meije tussen de Hornpolder en de Noordzijdepolder. Grofweg is dit het gebied tussen de Nieuwkoopse Plassen en de A12.

Op de kaart is goed te zien dat de percelen die tot de boerderij behoren een zeer typische niet-gebiedseigen vorm hebben. Dit zou erop duiden dat deze percelen tot de eerste ontgonnen percelen van het moerasgebied in de vroege middeleeuwen behoren. Hier zou een motte hebben gestaan waar een landheer van de bisschop van Utrecht huisde die toezicht hield op het ontginnen van het moerasgebied en belasting inde over de opbrengsten van het land.

Het perceel heeft naast een agrarische bestemming dus meerdere cultuurhistorische bestemmingen. De oude bestaande gebouwen vormen een ensemble dat aangewezen is als gemeentelijk monument. Het gehele erf inclusief de beide boomgaarden en de bijbehorende motte heeft de dubbelbestemming waarde – monument, zoals aangewezen in het Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld op 29-05-2019. Daarnaast is het erf in de structuurvisie van de provincie Zuid-Holland aangewezen als ‘gebied van archeologisch (zeer) hoge waarde’ (Omgevingsvisie Zuid-Holland - provincie Zuid-Holland - structuurvisie vastgesteld 2019-02-20).

Het perceel maakt **géén** deel uit van de door de provincie aangewezen strook “kroonjuweel cultureel erfgoed”.

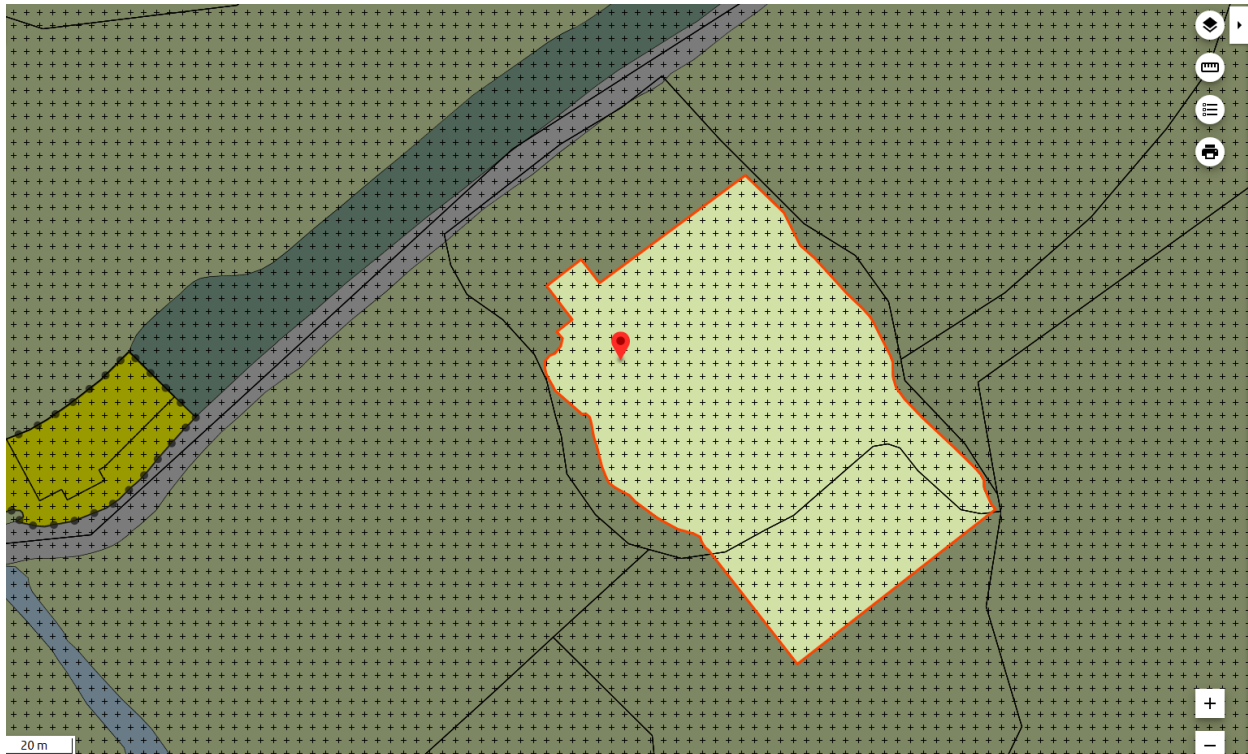
In de plannen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit en openheid van het landschap alsook de karakteristieke uitstraling van het huidige hoofdgebouw.



Afbeelding 2: provincie heeft plangebied als locatie met archeologische waarde aangemerkt

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord', vastgesteld op 22-11-2017. Het perceel waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, heeft als bestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3'. Het verleggen van een deel van het bouwvlak betekent daarmee een verlaging van archeologie – waarde 1(hoog) naar archeologie – waarde 3,4 en 5.



Afbeelding 3: huidig bouwvlak ligt over de motte en slotgracht heen naar achteren



## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 huidige situatie

In het plangebied is een agrarisch bedrijf met grondgebonden melkveehouderij en één bedrijfswoning aanwezig. De oude wagenschuur bevat een fietsenberging en het tanklokaal met melkmachine en koeltank. De veestal is gehuisvest in het hoofdgebouw direct aan het woonhuis. Achter het hoofdgebouw bevindt zich de hooiberg die momenteel in gebruik is als jongveestal. Tot enige jaren terug werd het erf gecompleteerd met het zomerhuis dat werd gebruikt als jongveestal. Echter is dit deels ingestort door ouderdom en moest dit worden gesloopt.

In de huidige grupstal worden de vast stalmest gescheiden van de gier en apart opgeslagen. De vaste mest wordt naar de mestvaalt gekruid en de vloeibare mest wordt opgeslagen in een mestzak. Zowel de mestzak als de mestplaat bevinden zich buiten het bestaande bouwvlak op het terrein waar de nieuwe stal moet komen. Zie de tekening hieronder.

In de zomer als de koeien dag en nacht buiten lopen wordt er gemolken in een doorloopmelkwagen die een vaste plek heeft naast de oude koebocht. Zowel de melkwagen als de koebocht en de betonnen ondergrond zijn sterk verouderd en zullen moeten worden vervangen.

### 2.2 toekomstige situatie

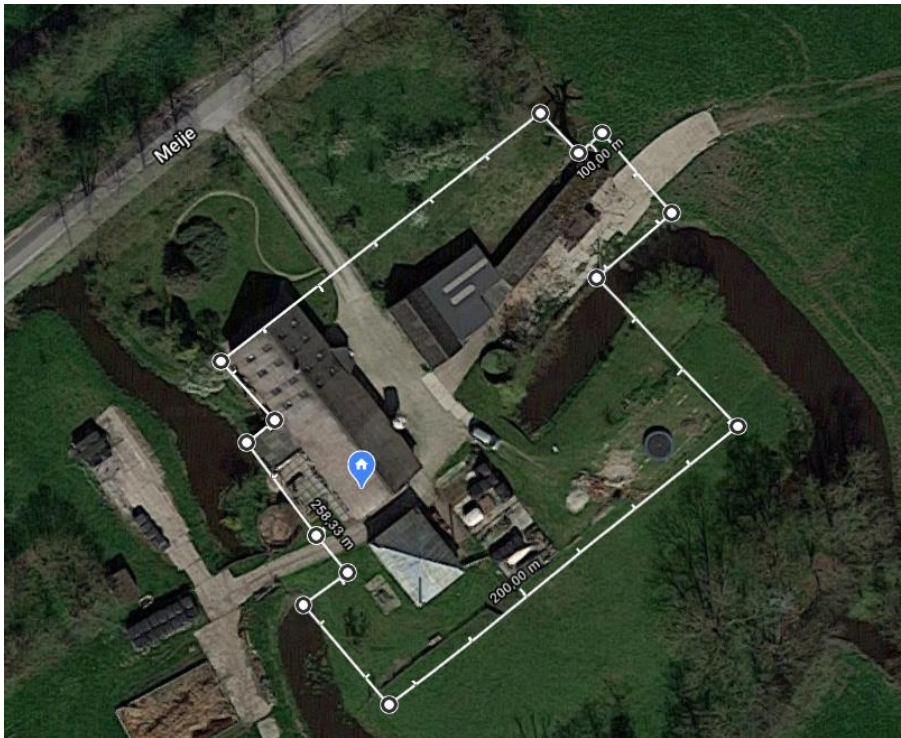
Om de melkveehouderij in stand te kunnen houden als kleinschalig bedrijf zijn een aantal stappen nodig.

De eerste stap is de bouw van een nieuwe stal. Hiermee worden een aantal grote knelpunten als arbeid en gebrek aan ruimte voor droge en afkalfende koeien opgelost. In de huidige grupstal moet de vaste mest dagelijks met de riek uit de grup worden geschept en naar de mestvaalt worden gekruid. Dit kost eigenlijk te veel tijd en arbeid. Verder ontbreekt er een afkalfhok voor de melkkoeien en voldoende stalruimte voor kleine kalveren.

Stap twee is sloop van de oude koebocht en de melkwagen. Hiervoor komt een schuur in de plaats die ruimte geeft aan stalling van enkele machines en een werkbank.

Tevens is er de wens om in deze te bouwen schuur een zorgwoning te realiseren voor oudere vrienden die deze vraag uitdrukkelijk bij ons hebben neergelegd. Om hieraan tegemoet te komen zonder een te groot deel van onze privacy op te offeren kiezen we specifiek voor deze plek. Echter door de tapse loop van de sloot is er op de hoek van het bouwvlak te weinig ruimte voor een voldoende brede zorgwoning. De verschuiving van de rooilijn enkele meters richting de weg lost dit probleem op. Zie onderstaande afbeelding.

De historische boomgaard blijft hierbij intact.



Afbeelding 4 los deel bouwvlak op historisch erf



Afbeelding 5 nieuw losstaand bouwvlak voor agrarische activiteiten, archeologiewaarde 3,4 en5

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Per 1 juli 2008 is de Wet Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Het centrale uitgangspunt hierbij is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die op 13 maart 2012 door de minister van I&M is vastgesteld. In de SVIR schets het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal tenzij'.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van Rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en hierop wil ze resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijke beleid meer bij provincies en gemeenten is komen ten liggen. Het Rijk houdt zich nog slechts bezig met zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening.

#### *Planspecifiek*

De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet Ruimtelijke Ordening is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welk weg zij die belangen willen realiseren. Het Rijk en de Provincies bemoeien zich uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening of algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

#### *Planspecifiek*

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, het gaat slechts om een verplaatsing van een agrarisch bouwvlak om een terrein met een hoge archeologische waarde te ontzien. De voorgenomen aanpassing van het bouwvlak raakt niet aan één van de projecten zoals aangewezen in het Barro. Vanuit het Barro zijn dan ook geen specifieke voorgeschreven randvoorwaarden voor dit plan.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut

en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijkste inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van 1 juli 2017.

'ladder voor duurzame verstedelijking'

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

### *Planspecifiek*

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, het gaat slechts om een verplaatsing van een agrarisch bouwvlak met als doel een terrein met een hoge archeologische waarde te ontzien.

## **3.2 provinciaal beleid**

De Provincie Zuid-Holland heeft voor haar ruimtelijke visie de Visie Ruimte en Mobiliteit (geconsolideerd 15-02-2019), de Verordening Ruimte (geconsolideerd 31-01-2019) en het Programma Ruimte (geconsolideerd 15-02-2019) vastgesteld.

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. De verplichtingen voor ruimtelijke plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in de Verordening.

### **3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit**

De provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 14-12-2016 de actualisering van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Op 15-02-2019 is de geconsolideerde versie ervan in werking getreden. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen neemt af, demografische ontwikkelingen variëren en de regionale economie internationaliseert en wordt daarmee kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen zij oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is derhalve opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in:

- Beter benutten en opwaarderen van wat er is en het vergroten van de agglomeratiekracht
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
- Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

### *Beter benutten en opwaarderen van wat er is en het vergroten van de agglomeratiekracht*

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de systemen stedelijke agglomeratie, dorpen en linten en logistiek-industrieel systeem, inclusief de bijbehorende infrastructuur. Tegelijkertijd is er het streven om de leef kwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk.

De regionale programmering van het planaanbod van woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkelcentra sluit niet overal aan op de veranderde vraag. De provincie zet zich ervoor in om die match te verbeteren. Zo kan een gezonde markt ontstaan en kunnen tegelijk de mogelijkheden van de bebouwde ruimte optimaal worden benut.

### *Verbeteren ruimtelijke kwaliteit*

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

### *Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving*

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij. Blikvanger is het warmtenet. Restwarmte uit de Rotterdamse mainport kan in de toekomst via een ondergronds leidingstelsel worden getransporteerd naar de greenport Westland-Oostland, waar er kassen mee worden verwarmd, en naar steden om te voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven.

### *Kwaliteitskaart*

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming.

Op de Kwaliteitskaart ligt het projectgebied in het veen(weide)landschap. De volgende richtpunten zijn hier van toepassing:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen.
- Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen. Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

### *Planspecifiek*

Agrarische bebouwing en hoge archeologische waarde.

Het huidige bouwvlak van het planobject is voldoende groot voor de ruimtelijke inpassing van activiteiten en voorzieningen. Echter ligt deze over de slotgracht van de oude motteburcht heen. Bouw van een stal met mestopslag en voldoende ruimte voor jongvee zou dan over de slotgracht heen moeten.

In de Omgevingsverordening van de provincie staat het planobject met het huidige bouwvlak aangemerkt als archeologisch zeer waardevol. Het is dus zinvol om deze plek zoveel mogelijk ongeschonden te laten en in ieder geval niet te “vervuilen” met een moderne stal met mestopslag. Bovendien stelt de kwaliteitskaart dat ontwikkelingen rekening moeten houden met het behoud van kenmerkende landschapselementen. Het betreffende initiatief heeft juist betrekking op het *niet*

doorbreken van de bestaande motte met de slotgracht zoals deze op luchtfoto's zo bijzonder goed te zien is.

Er is daarbij slechts sprake van een verlegging van het bouwvlak en niet van een vergroting. De nieuw te bouwen stal wordt gesitueerd achter de bestaande hoogstamboomgaard naast de motte en gaat daarmee gevoelsmatig tot het erf behoren zonder dat er open ruimte of doorkijk vanaf de weg wordt ingeleverd.

### 3.3 gemeentelijk beleid

De belangrijkste boodschap uit de structuurvisie is, dat de gemeente door haar centrale ligging in het Groene Hart over enkele bijzondere kwaliteiten beschikt die vergeleken met andere delen in Nederland vrij uniek zijn. Daarbij moet vooral worden gedacht aan kenmerken en kwaliteiten die aan het agrarische cultuurlandschap zijn verbonden zoals:

- De karakteristieke kavelstructuren van het veenweidelandschap
- Het open karakter van het polderlandschap met zijn bijzondere fraaie vergezichten en
- Het eeuwenoude gebruik door de melkveehouderij.

De structuurvisie bepaalt echter niet alleen het landschapsbeeld in Bodegraven-Reeuwijk, maar is tevens van belang voor de cultuurhistorie, de regionale natuurwaarden en de economische structuur van de gemeente. Binnen dit kader hebben de voormalige gemeenteraden van Bodegraven en Reeuwijk voor het buitengebied de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Behoud van de landbouw in de Meije, de Oude Rijn-zone, aan de Parallelweg en in het venster Bodegraven Woerden
- Versterking van de grondgebonden veehouderij als belangrijkste grondgebruiker
- Stimulering van agrarisch natuurbeheer
- Ondersteuning van initiatieven op het vlak van verblijfsrecreatie en extensief watertoerisme.

#### *Planspecifiek - bestemmingsplan*

Het plangebied is aangemerkt als agrarisch gebied – grondgebonden veehouderij en vanwege de motte een gebied met hoge archeologische waarde 1. Daarnaast is de boerderij een gemeentelijk monument.

De huidige eigenaren willen de locatie als melkveehouderij in stand houden. Hierbij moet tevens ruimte blijven voor de ontwikkeling van een neventak als melkverwerking of kleinschalige recreatie. De melkveetak blijft echter de drager van de locatie. De gemeente wenst de landbouwsector te behouden in de bestaande lintbebouwing. Daarbij zijn het behoud van de kenmerkende openheid van het landelijke gebied, het cultuurhistorisch waardevolle landschap en de identiteit van de oude bebouwingslinten van belang. Door de verlegging van het bouwvlak naar het naastgelegen perceel direct ten zuidwesten van het erf (en daarmee achter de oude bestaande boomgaard en het hakhoutbosje met essen van ruim 100 jaar oud) ontstaat een tweedeling tussen het historische oude gedeelte van de boerderij (hoofdgebouw met aangebouwd boenhok, wagenschuur en hooiberg) en een nieuw modern bedrijfs gedeelte net naast de motte. Door het creëren van een extra oprit naar het moderne gedeelte wordt voorkomen dat het steeds zwaardere verkeer (loonwerker en RMO) vlak langs de kwetsbare historische gebouwen moeten rijden. De samenhang van de gebouwen en de wijze waarop deze op het erf gegroepeerd staan is immers gestoeld op het gebruik van paard en wagen.

## Hoofdstuk 4 milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Bedrijven en milieuzonering

Ten behoeve van een passende afstand rond bedrijven, opslagen en installaties, ten opzichte van gevoelige functies is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' (2012) ontwikkeld. In de vorm van een bedrijvenlijst, zijn de bedrijven en instellingen zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

#### *Planspecifiek*

In de Meije komen agrarische- en enkele andere vormen van bedrijvigheid voor. Derhalve is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De afstand van het gewenste bouwblok tot aan de dichtstbijzijnde woning op Meije 6 bedraagt ruim 80 meter. Deze burgerwoning ligt ten westen van de te bouwen stal. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.2 Geur

Geurhinder kan optreden bij het houden van dieren in dierenverblijven (stallen, inclusief een vaste uitloop) en het opslaan en bewerken van agrarisch bedrijfsstoffen (mest, kuil, voer). Hierna wordt het risico van geurhinder voor deze activiteiten getoetst aan de wettelijke criteria.

#### *Dierenverblijven*

Voor de beoordeling van geurhinder vanwege het houden van dieren in dierenverblijven is de Wet geurhinder en veehouderij het exclusieve toetsingskader.

Voor melkrundvee en paarden zijn geen emissiefactoren vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij. De beoordeling van geurhinder vindt plaats op basis van afstandsnormen tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en de gevel van de omliggende voor geur gevoelige objecten. Bij natuurlijke ventilatie wordt de dichtstbij gelegen opening van de stal gezien als emissiepunt. Om geurhinder te voorkomen moet de afstand tussen het emissiepunt en de gevel van een geurgevoelig object in het buitengebied ten minste 50 meter bedragen. Voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom (incl. lintbebouwing) moet de afstand ten minste 100 meter bedragen.

De gemeente Bodegraven - Reeuwijk heeft in 2013 aan geurverordening vastgesteld 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2013'. Met deze geurverordening is de afstand tussen een veehouderij -waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor krachtens de wet geen geuremissiefactor is vastgesteld- en een geurgevoelig object ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen. Buiten de bebouwde kom is de afstand vastgelegd op 25 meter.

#### *Planspecifiek*

Veldzicht VOF - Meije 5 ligt buiten de bebouwde kom. Hier is een afstand van 25 meter tussen een veehouderij -waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor krachtens de wet geen geuremissiefactor is vastgesteld- en een geurgevoelig object ten minste 25.

De dichtstbijzijnde woning is Meije nummer 6. Deze ligt ten westen van een te bouwen stal op circa 80 meter afstand. Er wordt voldaan aan de afstandseisen ten aanzien van geurhinder van het bedrijf.

### 4.3 bodem

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand-still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisatie hiervan. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeliger bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

#### Planspecifiek

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk. In het voorliggende plan is de huidige bestemming van het perceel waarvoor een bestemmingswijziging wordt gevraagd: *agrarisch met waarden* en *dubbelbestemming Archeologie 1 (hoog)*. De bestemming blijft ook na aanpassing van het bestemmingsplan *agrarisch met waarden*. De dubbelbestemming wordt *Archeologie 3*. De wijziging heeft slechts betrekking op het bouwvlak. Bodemonderzoek ten aanzien van dit onderdeel van de bestemmingswijziging is dan ook niet aan de orde.

### 4.4 geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft)
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.



### *Planspecifiek*

De planlocatie ligt in een stiltegebied zoals door de provincie Zuid-Holland is aangewezen in de structuurvisie. Hierin is normaal agrarisch gebruik mogelijk.

Het initiatief voorziet in het verleggen van het bouwvlak ten behoeve van de instandhouding van een archeologisch zeer waardevolle locatie. Er zal aan het gebruik van het agrarisch gebruik als geheel niets veranderen. Er worden geen geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Daarmee vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## **4.5 luchtkwaliteit**

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) (1,2 µg/m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM<sub>2,5</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

### *planspecifiek*

Het voorgenomen plan, dat bestaat uit het verleggen van het bouwvlak en de bouw van een vervangende stal, betreft geen uitbreiding van de activiteiten. Het aantal voertuigbewegingen zal dan ook niet toenemen. De dierenaantallen en het daarmee samenhangende aantal voertuigbewegingen blijven binnen de huidige Wet Natuurbescherming-vergunning. Derhalve draagt het plan 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.6 externe veiligheid**

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transport (weg, spoor, water en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving. Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal:

- het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans om te overlijden op een bepaalde plaats ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR is op de kaart van het gebied weer te geven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar PR-contour (die als wettelijk grenswaarde fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten komen.

- Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR is weer te geven in de fN-curve: een grafiek waar de kans (f) is afgezet tegen het aantal slachtoffers (N). Het GR wordt bepaald binnen het invloed gebied van een risicovolle activiteit. De 1% letaliteitgrens vormt doorgaans de grens van het invloed gebied (tenzij anders bepaald). Dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Hoe moet worden omgegaan met risico's voor mensen in de omgeving van risicobronnen is in verschillende wet- en regelgeving opgenomen.

- Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen
- Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen
- Besluit en Regeling externe veiligheid Transportroutes
- Besluit risico's zware ongevallen
- Vuurwerkbesluit
- Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik
- Besluit ruimte
- Activiteitenbesluit
- Beleidsvisie externe veiligheid (gemeente Berkelland)

#### *planspecifiek*

Het initiatief bestaat slechts uit het verleggen van het bouwvlak ten behoeve van het agrarische bedrijf. De wijziging van de bestemming veroorzaakt geen risicovolle situatie.

Bovendien is de afstand van het nieuwe bouwvlak tot de dichtstbijzijnde woning 80 meter.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.7 verkeer**

Het plangebied is gelegen aan een smalle weg die zowel door bestemmingsverkeer als door toeristen en dagjesmensen intensief gebruikt wordt. Er geldt een beperking voor zware voertuigen

De weg is uitgevoerd als eenstrooks-erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 60km/h. Al het verkeer maakt gebruik van deze weg. Er is geen fietspad of wandelpad. Door de bochtigheid van de weg is er weinig overzicht.

#### *planspecifiek*

De aan- en afvoerbewegingen van het bedrijf voor auto's en fietsers nemen niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Voor het parkeren van auto's en fietsen is voldoende ruimte op eigen terrein.

#### **4.7 water**

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het Waterbeheersplan 2016-2021 'Water voorop' van de Stichtse Rijnlanden staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende periode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe we deze taak het beste binnen de leef-en werkomgeving in ons beheergebied kunnen uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder wordt een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2016 tot en met 2021 en hoe deze worden bereikt.

Als uitgangspunt voor beleid geldt dat de afvoer als gevolg van de toename van de verharding niet mag toenemen en dat de peilstijging in de meeste gevallen maximaal 30 cm mag bedragen. De hoeveelheid nieuw te graven water is gebiedsafhankelijk. Minimaal 15 procent van de toename van de verharding moet gecompenseerd worden, in het veenweidegebied kan de compensatie oplopen tot meer dan 20 procent.

#### *planspecifiek*

De verlegging van het bouwvlak op zich heeft geen effect op de waterhuishouding. Zolang er niet gebouwd wordt is er geen toename van verharding. Er is geen sprake van het dempen van sloten. Bij de aanvraag van een bouwvergunning voor een nieuwe stal alsook voor de aanvraag voor een nieuwe oprit zal dit aspect ter sprake komen.

## **4.8 water**

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het Waterbeheersplan 2016-2021 'Water voorop' van de Stichtse Rijnlanden staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende periode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe we deze taak het beste binnen de leef-en werkomgeving in ons beheergebied kunnen uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder wordt een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2016 tot en met 2021 en hoe deze worden bereikt.

Als uitgangspunt voor beleid geldt dat de afvoer als gevolg van de toename van de verharding niet mag toenemen en dat de peilstijging in de meeste gevallen maximaal 30 cm mag bedragen. De hoeveelheid nieuw te graven water is gebiedsafhankelijk. Minimaal 15 procent van de toename van de verharding moet gecompenseerd worden, in het veenweidegebied kan de compensatie oplopen tot meer dan 20 procent.

### *Planspecifiek*

Het initiatief heeft in eerste instantie slechts betrekking op het verleggen van het bouwvlak. Er is geen sprake van het dempen van sloten, ook niet bij de geplande bouw van een nieuwe stal. Het doel van het initiatief is juist om bestaande sloten in stand te houden.

Pas bij de bouw van een stal is er sprake van het aanbrengen van extra verharding. Op dat moment zal met de waterschap moeten worden overlegd over de noodzaak van een compensatie. Op dit moment heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor het aspect water.

## **4.9 effecten op natuur**

Voorafgaand aan ingrepen in de omgeving moet onderzocht worden of er verstoring van beschermde soorten kan optreden. Dit is met name het geval bij grondverzet of sloop van bouwwerken.

Voorafgaand aan dergelijke activiteiten moet worden vastgesteld of er vaste nestplaatsen of broedsels van beschermde soorten aanwezig zijn.

### *Planspecifiek*

Het plangebied maakt deel uit van het veenweidegebied, maar bevindt zich op een steenworp afstand van de bestaande bebouwing. Bovendien bevinden zich op de planlocatie reeds een mestvaalt en een mestzak. Hoewel er rondom de boerderij volop vogels, amfibieën en vleermuizen aanwezig zijn, nestelen zij niet op het betreffende perceel. Wel in de hoge bomen om de boerderij heen (roofvogels, uilen en vele kleine zangvogels) of verderop in het land op veilige afstand van de bomen (weidevogels). Voorgenoemde soorten benutten het plangebied wellicht als foerageergebied (mestvaalt!), maar nestelen er niet. Het onderzoeksgebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000- gebieden. Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op die gebieden.

## **4.10 cultuurhistorie**

De bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden heeft in de afgelopen jaren ook op provinciaal niveau veel aandacht gekregen. Zo is in 2007 de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland vastgesteld, waarin een overzicht wordt gegeven van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in de provincie.

Vanaf 1 januari 2012 dient met de wijziging van het Besluit Ruimtelijke Ordening te worden ingegaan op de relatie van het ruimtelijk voornemen en de aanwezige cultuurhistorische waarden. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft op 29-05-2019 het Parapluplan Cultuurhistorie vastgesteld waarin aanvullende regels worden gesteld aan panden op de bijbehorende lijst. In het bestemmingsplan staan regels opgesteld voor locaties met cultuurhistorische en of archeologische waarden.

### *planspecifiek*

De planlocatie heeft in het Parapluplan Cultuurhistorie de dubbelbestemming Waarde – Monument gekregen. Dit dubbelbestemming geldt niet alleen voor de gebouwen, maar voor het gehele erf inclusief beide boomgaarden en de motte. Zie afbeelding.

Door het uitplaatsen van het moderne bedrijfsdeel uit de cultuurhistorie van het oude erf wordt juist afbreuk aan het cultuurhistorisch karakter voorkomen en blijft het historisch ensemble intact.

Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing van de Meije maar behoort niet tot het door de provincie aangewezen Kroonjuweel Cultureel erfgoed. Deze lintbebouwing is op veel plekken in de Meije vrij dicht maar ter hoogte van de planlocatie juist heel open. De drie dichtstbijzijnde woningen staan respectievelijk 80, 180 en 195 meter van het moderne bouwvlak af. De ruimtelijke inpassing achter de hoogstamboomgaard houdt de zichtlijnen vanaf de weg op het open polderlandschap open.

## 4.11 archeologie

Als gevolg van nieuwe wetgeving zijn de taken en bevoegdheden ten aanzien van archeologische monumentenzorg gedecentraliseerd naar gemeentelijk niveau. De gemeente is het bevoegde gezag inzake archeologie en heeft beleidsvrijheid. Omdat het uitgangspunt is om - zo veel als mogelijk - gebruik te maken van bestaande wet- en regelgeving, sluit het archeologisch beleid aan op de wet- en regelgeving van het bestaande ruimtelijke ordeningsbeleid en het bestaande beleidsinstrumentarium als bestemmingsplannen en vergunningstelsel.

In aanvulling op het vorenstaande is door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in 2012 de Kadernota Erfgoedbeleid vastgesteld met daarbij een archeologische beleidsadvieskaart. Hierin wordt een onderscheid in zones gemaakt met een bekende archeologische waarde (AW) en deelgebieden met een verwachte archeologische waarde (VAW). Zij worden in de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan in de volgende dubbelbestemming vertaald:

- AW 1 archeologische vindplaatsen, waar archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld
- AW 2 (o.a. herbegrensde limeszone), waar archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en een oppervlak van minimaal 100 m<sup>2</sup>
- AW 3 mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (ter plaatse van historische dorpskernen en bewoningslinten met een verspreide bebouwing) waarvoor een middelhoge archeologische verwachting geldt en waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en een oppervlak van minimaal 100 m<sup>2</sup>
- AW 4 mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (ter plaatse van meandergordel en oeverwallen van de Oude Rijn (buitengebied) en crevassesystemen/veenontwateringsgeulen). Archeologisch onderzoek is hier noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>
- AW 5 mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (ter plaatse van komgebieden) waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingreep van meer dan 30 cm diep en 25.000 m<sup>2</sup> groot.

### planspecifiek

In de Structuurvisie (20-02-2019) van de provincie ZH heeft de planlocatie de aanduiding: *Beschermen en bewaren archeologische waarden* met een exacte grensaanduiding.

De geplande verlegging van het bouwvlak naar het perceel buiten de motte betekent juist een verlaging van het risico op versterking van de archeologie in de bodem. Technisch betekent dit immers een verlaging van de bekende waarde archeologie 1 naar archeologie 3,4 en 5. Zie ook afbeelding 5.

In de gemeentelijke toelichting op de regels van het vigerende bestemmingsplan Bodegraven-Noord staat de achterlaat-planlocatie specifiek benoemd als plandeel met aanvullende kwaliteiten, waarmee in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden zoals:

- *de motte op het adres Meije 5, waarvan alle resterende onderdelen behouden dienen te blijven waaronder de "gracht", heuvel en bijbehorende kavel (Toelichting, paragraaf 3.3.4)*

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Bij de uitvoering van een voornemen kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Bij het tweede gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

### 5.1 economische uitvoerbaarheid

Het verzoek is een verlegging van het bouwvlak. Het uitvoeren van het onderhavige project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer.

De kosten voor de bouw van een nieuwe stal zijn in een later stadium uiteraard volledig voor rekening van de aanvrager van de bouwvergunning.

### 5.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage gelegd worden. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Ook zal het voorontwerpbestemmingsplan worden verzonden naar diverse overleginstanties.

Na de ontwerp-fase zal beoordeeld worden of het plan vastgesteld kan worden of nog moet worden aangepast naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

## Hoofdstuk 6 Conclusie

De plannen zijn getoetst aan het relevante ruimtelijk beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid en dat de milieu- en omgevingsaspecten de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Sterker nog het initiatief draagt juist bij aan de wensen van de diverse overheden om cultuurhistorie en archeologie te behouden en te borgen.

## Bijlage 3

### Ruimtelijke Onderbouwing

Oosteinde 52





## **Oosteinde 52 Waarder**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend(e) bestemmingsplan(nen)	5
1.4 Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie</b>	<b>8</b>
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	11
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1 Nationaal beleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	21
<b>Hoofdstuk 4 Milieu- &amp; omgevingsaspecten</b>	<b>26</b>
4.1 Verkeer & parkeren	26
4.2 Bodem	26
4.3 Geur	28
4.4 Geluid	29
4.5 Luchtkwaliteit	30
4.6 Milieuzonering	31
4.7 Externe veiligheid	32
4.8 Waterhuishouding	34
4.9 Ecologie	36
4.10 Cultureel erfgoed	40
4.11 Leidingen	41
4.12 Vormvrije MER-beoordeling	42
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	43
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
<b>Bijlagen bij toelichting</b>	<b>44</b>
<b>Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbest in bodem</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 2 Nader bodemonderzoek</b>	<b>46</b>
<b>Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 4 Digitale watertoets</b>	<b>48</b>
<b>Bijlage 5 Verkennend ecologisch onderzoek</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek</b>	<b>50</b>
<b>Bijlage 7 Aanvullend ecologisch onderzoek Huismus</b>	<b>51</b>
<b>Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek</b>	<b>52</b>

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan het Oosteinde 52 te Waarder is de nieuwbouw van twee burgerwoningen in de vorm van schuurwoningen voorzien op de locatie van een agrarisch bedrijfsperceel dat tot op heden in gebruik is voor een grondgebonden veehouderij. In ruil voor de nieuwbouw van deze woningen, worden vrijwel alle agrarische opstallen gesloopt en alle overtollige terreinverharding verwijderd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

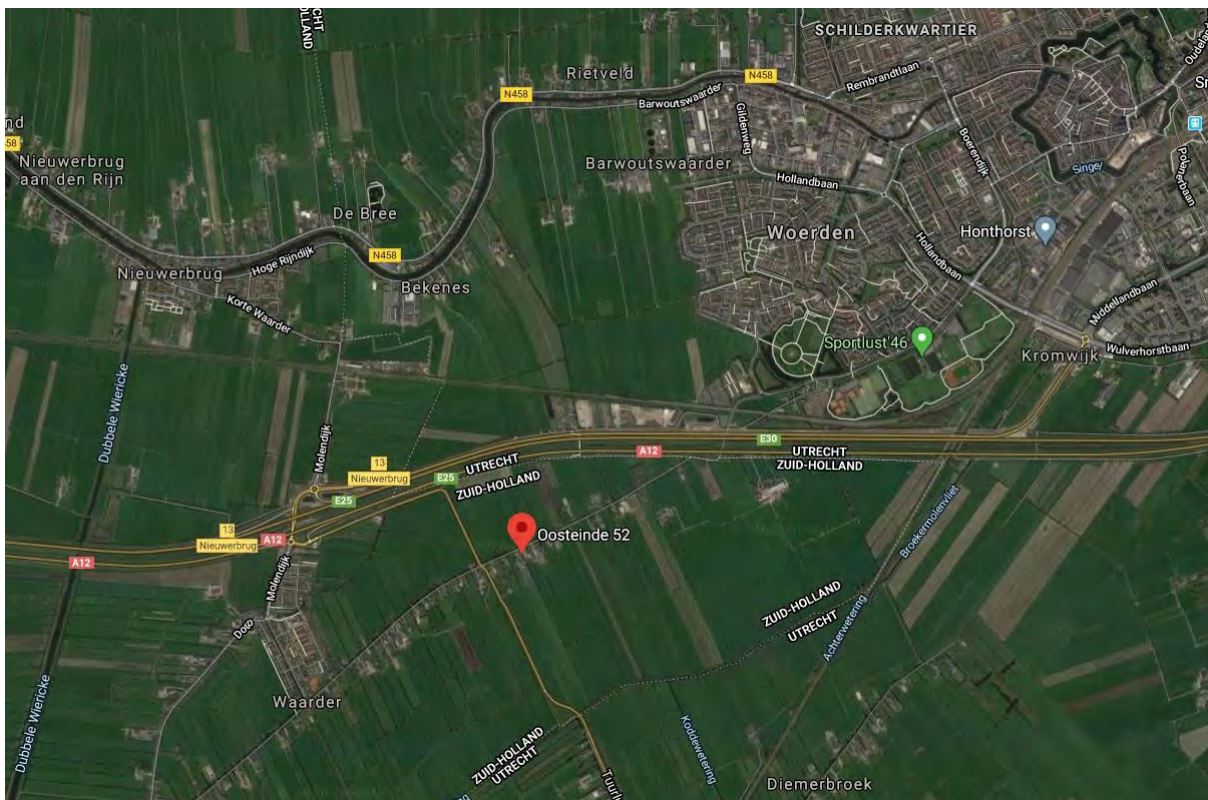
Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 september 2019 per brief aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de beoogde functieverandering van agrarisch naar wonen.

In deze onderbouwing wordt uiteengezet waarom de beoogde ontwikkeling in het plangebied toelaatbaar is en waarom het aanvaardbaar is om in dit geval het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied te herzien.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van het Oosteinde (nr. 52), een bebouwingslint in het buitengebied van de gemeente, met een mix van (voornamelijk grondgebonden) agrarische functies en burgerwoningen. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Waarder, sectie C, nr's 431 en 587 (deels).

Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving:



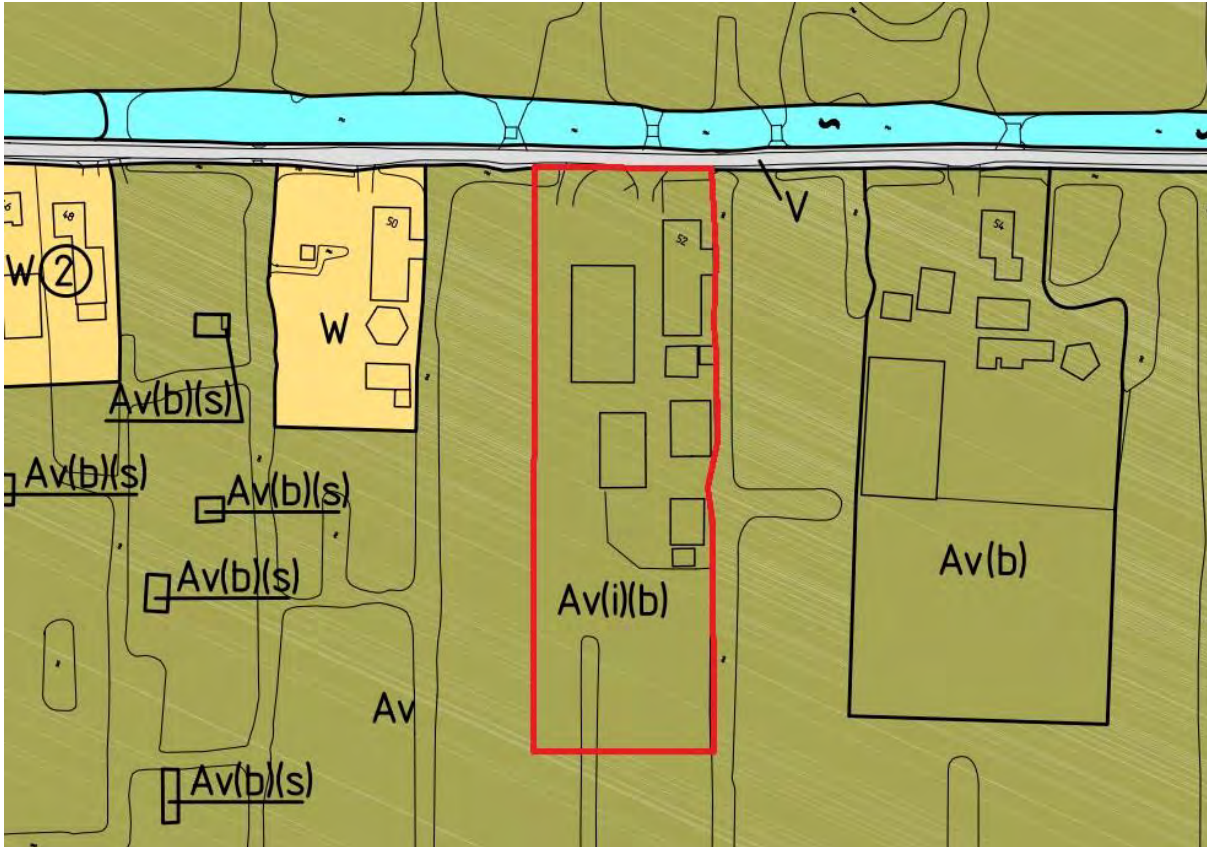
Globale ligging plangebied (rode druppel, Bron: maps.google.nl)



*Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)*

### 1.3 Geldend(e) bestemmingsplan(nen)

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Lange Ruige Weide', zoals de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk dat heeft vastgesteld op 2 oktober 2006. Ter plaatse van het plangebied hebben de gronden de bestemming 'Agrarische doeleinden (artikel 2)' met de subbestemming 'Av, grondgebonden veehouderij' en de nadere aanwijzing 'intensieve veehouderij als neventak'. Het hele plangebied is voorzien van een bouwvlak, dat tevens de plangrens vormt van dit bestemmingsplan.



*Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)*

Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 21 november 2018. In dit bestemmingsplan is een gemeentedeekkende regeling opgenomen voor parkeren en laden en lossen. De in het parapluplan vastgelegde parkeernormering is op het plangebied van toepassing.

Als laatste geldt ter plaatse ook nog het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 29 mei 2019. Door dit bestemmingsplan is een eenduidige regelgeving om de cultuurhistorische waarde binnen de gemeente te beschermen van kracht geworden. Dit bestemmingsplan heeft qua regeling overigens verder geen invloed op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

Omdat het realiseren van twee nieuwe burger'schuur'woningen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning niet mogelijk is binnen de geldende agrarische bestemming, zal het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied moeten herzien worden om de realisatie van de woonfunctie en de nieuwe bebouwing mogelijk te maken.

## 1.4 Leeswijzer

Dit ruimtelijke plan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de grens van het plangebied is aangegeven en een toelichting waarin de achtergrond van het plan is beschreven. In de toelichting worden de keuzes die in het ruimtelijke plan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in drie delen:

### **Inleiding en gebiedsvisie**

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

**Verantwoording**

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet.

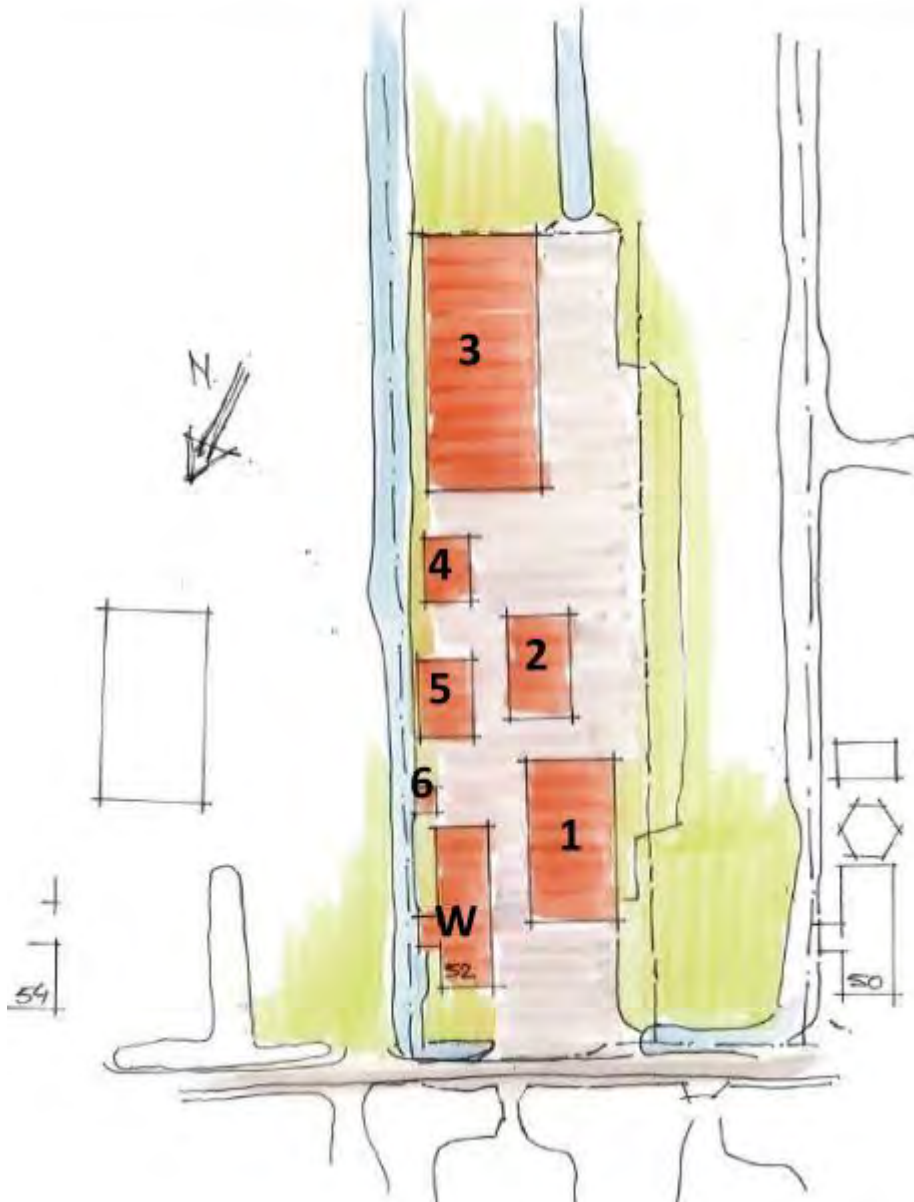
**Uitvoerbaarheid**

Het laatste deel (hoofdstuk 5) gaat in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

### 2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied staan op dit moment een grondgebonden agrarisch bedrijf bestaande uit een agrarische bedrijfswoning (zie letter 'W' op navolgende afbeelding), zes schuren c.q. stallen (zie nr's 1 t/m 6) en de omliggende terreinverharding, waaronder circa 470 m<sup>2</sup> onderheide kuilvoerplaten:



De bedrijfswoning is gelegen aan de zijde van het Oosteinde (=noordzijde). Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een relatief steile kap en aan beide zijkanten een doorgetrokken gevel. De woning is aan de oostzijde voorzien van een kleine uitbouw en achter de woning bevindt zich de aangebouwde deel.





Verspreid over het erf zijn daarnaast de volgende agrarische opstallen te vinden:

- Schuur 1 is opgebouwd met bakstenen en wordt gebruikt als rundveestal. De stal heeft een oppervlakte van circa 530 m<sup>2</sup> en het dak is bedekt met golfplaten, voorzien van een dakgoot.
- Schuur 2 is opgebouwd met metalen damwandplaten en heeft een dak van golfplaten. Deze veldschuur heeft een oppervlakte van circa 248 m<sup>2</sup> en wordt gebruikt als opslag voor hooi en het houden van kippen.
- Schuur 3 is opgebouwd met metalen damwandplaten en wordt gebruikt als schapenstal en volière. De stal heeft een oppervlakte van circa 1.108 m<sup>2</sup> en het dak bestaat eveneens uit metalen damwandplaten.
- Schuur 4 is opgebouwd met metalen damwandplaten en een dak van metalen damwandplaten. Deze schuur heeft een oppervlakte van circa 110 m<sup>2</sup> en het dak wordt aan de binnenkant ondersteund door houten dwarsbalken. De schuur is in gebruik voor het houden van konijnen en cavia's.
- Schuur 5 is deels opgebouwd uit baksteen en metalen damwandplaten. Deze stal heeft een oppervlakte van circa 160 m<sup>2</sup>. Het dak bestaat uit golfplaten met op de nok stenen nokpannen, aan de binnenzijde ondersteund door houten dwarsbalken. De schuur is in gebruik als werkplaats en stalling.
- Schuur 6 is opgebouwd met hout, het dak bestaat uit golfplaten. De schuur van circa 20 m<sup>2</sup> is in gebruik om konijnen te houden.

Op navolgende afbeelding is dit nogmaals schematisch weergegeven:



*Bestaande situatie (Bron: ARCO Architecten, nr. 18103, d.d. 3 april 2020)*

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de woning met tuin en het Oosteinde. Aan de oostzijde bestaat de begrenzing uit een sloot met aan één zijde een houten beschoeiing, aan zuidzijde uit een stuk grasland en aan de westzijde door een tuin, schuren, een hekwerk en een houtwal. Het erf is verhard met asfalt, beton en grind.

Op de huidige boerderij is een milieuvergunning van 27 juli 2005 om vee te houden. Het gaat een vergunning voor 425 schapen, 55 stuks melkvee, 25 mestkalveren en 30 stuks jongvee.

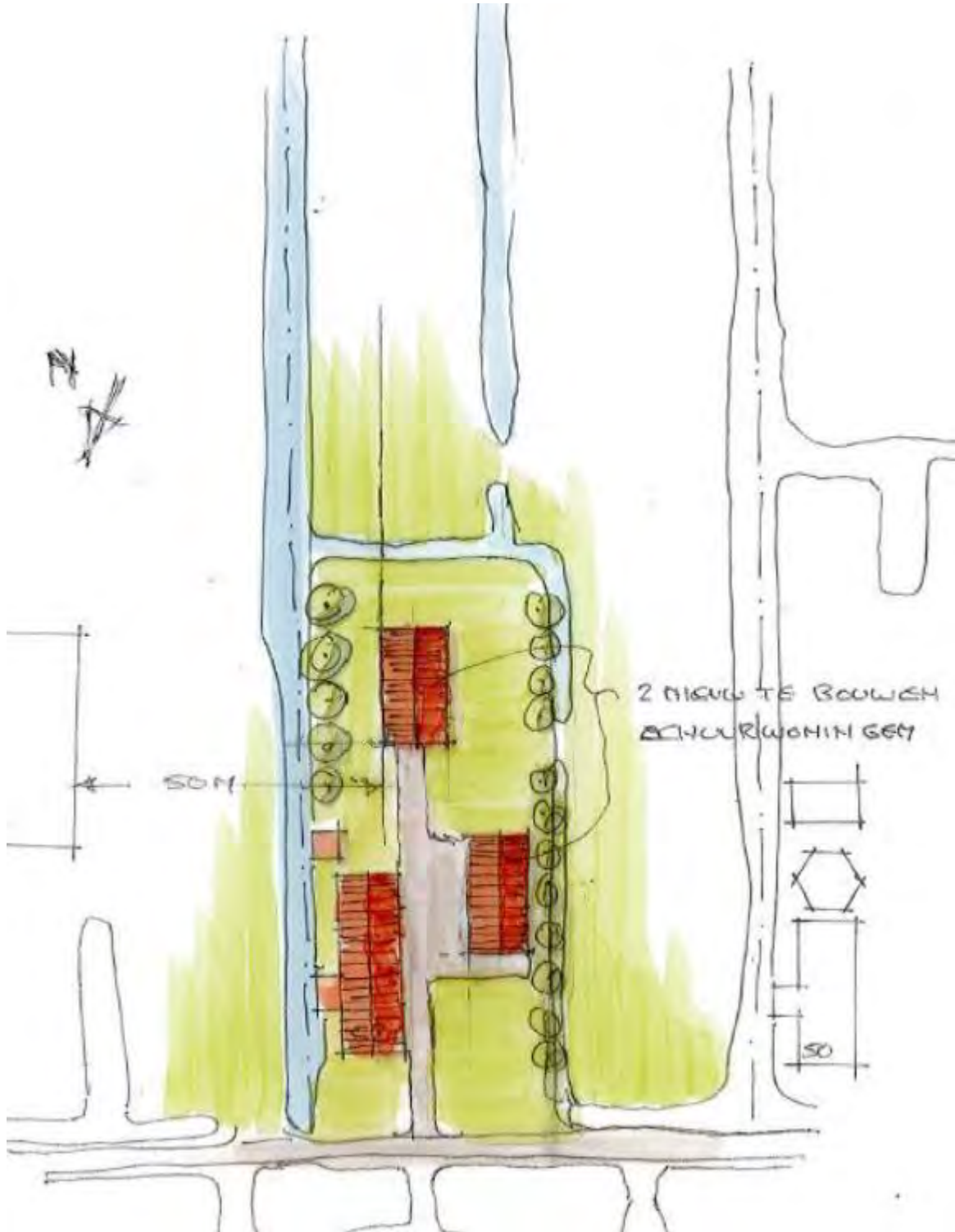
## 2.2 Toekomstige situatie

In verband met de functieverandering naar wonen wordt het grondgebonden agrarisch bedrijf in het plangebied beëindigd. Vijf van de zes aanwezige agrarische schuren c.q. stallen worden afgebroken om ruimte te maken voor twee nieuwe burger'schuur'woningen. Het gaat daarbij om de navolgende agrarische bedrijfsgebouwen:

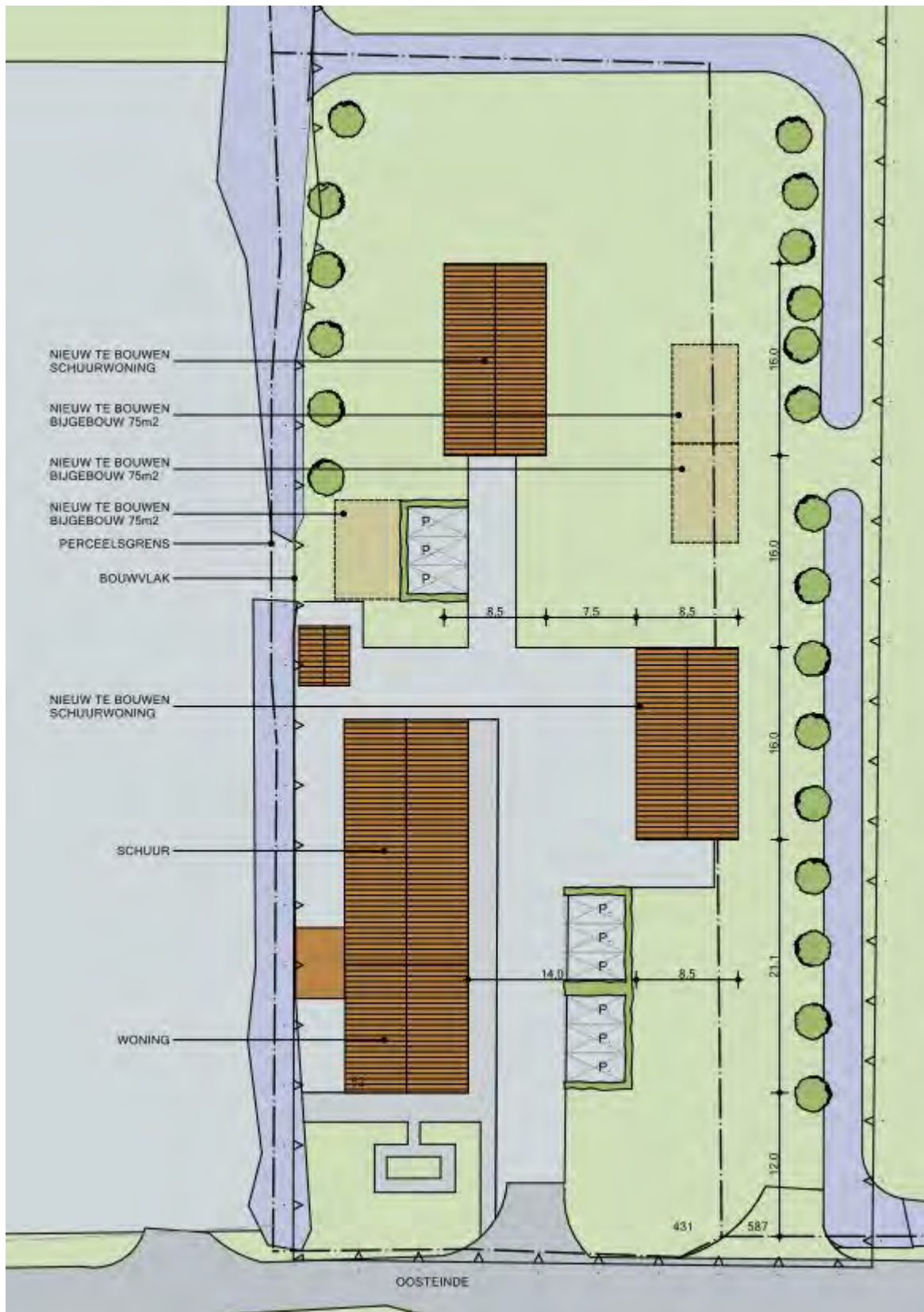
- Schuur 1 - Rundveestal: 530 m<sup>2</sup>
- Schuur 2 - Veldschuur: 248 m<sup>2</sup>;
- Schuur 3 - Stal: 1.108 m<sup>2</sup>;
- Schuur 4 - Schuur: 110 m<sup>2</sup>;
- Schuur 5 - Stal: 160 m<sup>2</sup>;

Totaal: 2.156 m<sup>2</sup> (dit betreft schuur 1 t/m 5 van de afbeelding uit paragraaf 2.1).

De bestaande bedrijfswoning met aangebouwde deel zal worden omgezet naar een burgerwoning. En ook schuur 6 blijft gehandhaafd.



Op navolgende afbeelding is dit nogmaals schematisch weergegeven met de bijbehorende maatvoering van de nieuwe schuurwoningen (8,5 x 16,0) en de beoogde locatie van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken:



Toekomstige situatie (Bron: ARCO Architecten, nr. 18103, d.d. 6 april 2020)

Qua maximum goot- en bouwhoogte van de verschillende gebouwen wordt aangesloten bij de maatvoering uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'. Uitzondering hierop is de maximum bouwhoogte van de twee schuurwoningen die wordt teruggebracht tot 8,5 m. Daarmee wordt de ongeschiktheid ten opzichte van de voormalige bedrijfswoning (maximum bouwhoogte 10,0 m) tevens benadrukt.

De maximum inhoud van de woningen bedraagt 750 m<sup>3</sup>, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt meegeteld. Dit is een meer courante inhoudsmaat voor een moderne woning dan de relatief beperkte maatvoering van 650 m<sup>3</sup> uit het geldende bestemmingsplan. Desondanks blijven de schuurwoningen gezien de beperktere voetprint en de lagere maximum bouwhoogte in hun verschijningsvorm duidelijk ondergeschikt aan de voormalige bedrijfswoning.

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zullen worden gerealiseerd binnen de regels voor vergunningvrij bouwen.

Aan de zuidzijde (= achterzijde) van het perceel zal een nieuwe dwarsloot afgegraven worden en wordt de huidige sloot aan de westzijde doorgetrokken om het perceel aan die zijde af te bakenen. Dit alles passend binnen de kenmerkende slagenverkaveling van het gebied. De lengterichting van deze slagen wordt verder benadrukt door het aanplanten van een rij knotwilgen.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie 3.1.2.

##### *Planspecifiek*

Dit ruimtelijke plan heeft geen relatie met de nationale belangen zoals deze in de SVIR zijn opgenomen.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

##### *Planspecifiek*

Voor het plangebied is alleen nationaal belang 13 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' van belang. Het plangebied valt namelijk binnen de indicatieve zone voor de 'Romeinse Limes' (Voorlopige Lijst). De categorie 'Voorlopige Lijst' bevat erfgoederen die het Rijk op verzoek van de betrokken medeoverheden de komende jaren gaat voordragen voor de Werelderfgoedlijst van UNESCO. Het rijksbelang heeft betrekking op het behoud en de versterking van de uitzonderlijke universele waarde van de erfgoederen. De kernkwaliteiten die bepalend zijn voor deze waarde zijn in het Barro als volgt omschreven:

*'De unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:*

- *forten (castella)*
- *burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;*
- *militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;*
- *scheepswrakken.'*

De in het besluit omschreven kernkwaliteiten dienen door het provinciaal bestuur te worden uitgewerkt. De uitwerking moet dusdanig zijn, dat de uitgewerkte kernkwaliteiten sturend kunnen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen op het niveau van bestemmingsplannen. Het uitgangspunt is, dat ruimtelijke ontwikkelingen in erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde mogelijk zijn, mits de uitgewerkte kernkwaliteiten van de erfgoederen worden behouden of versterkt («ja, mits»-principe). Ontwikkelingen die de uitgewerkte kernkwaliteiten niet aantasten zijn dus in beginsel toegestaan. Maatvoering, schaal en ontwerp van ruimtelijke projecten bepalen sterk het effect van het project op de kernkwaliteiten.

Uit het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek (zie paragraaf 4.10) blijkt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

*'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'*

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

#### *Planspecifiek*

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van twaalf woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling. Aangezien slechts de bouw van twee woningen mogelijk wordt gemaakt ter plaatse van een bestaande (bebouwde) agrarische bedrijfslocatie, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals die in het Bro wordt gedefinieerd. Het doorlopen van de ladder is daarmee niet noodzakelijk.

### 3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de SVIR, het Barro en de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het omgevingsbeleid is vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd.



### 3.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie omvat kaartbeelden en een beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie. Voor de toekomst wil de provincie met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De Omgevingsvisie bevat hiervoor een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving zijn (bestaande beleid) integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit vier kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit').

#### *Planspecifiek*

Voor het plangebied zijn in relatie tot de kwaliteitskaart de volgende 'lagen' van belang:

#### *Laag van de ondergrond - Rivierdeltacomplex - rivierklei / veen*

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/ drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Op de kwaliteitskaart wordt het volgende relevante richtpunt benoemd voor het rivierdeltacomplex:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

#### *Laag van de cultuur- en natuurlandschappen - veen(weide)landschap*

Het voorliggende plangebied maakt onderdeel uit van het 'veen(weide)landschap. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. In delen is het voor de oeverwallen kenmerkende fruitteelt aanwezig. De kommen zijn grootschalig met regelmatige (cope)verkaveling, maar gaan al snel over in het veenweidelandschap.

Op de kwaliteitskaart worden de volgende richtpunten benoemd voor het veenlandschap:

- Bewaren verkavelingspatroon: Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

### *Laag van de cultuur- en natuurlandschappen - linten*

Op de kwaliteitskaart is het Oosteinde aangeduid als 'Linten'. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. Het plangebied maakt onderdeel uit van een polderlint. Hierbij ligt de bebouwing op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Voor linten gelden de volgende relevante richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

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

Ten behoeve van die inpassing is het Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke (zie subparagraaf 3.2.4) geraadpleegd. De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader. Voor de instandhouding van de karakteristieken van een lint is de korrelstructuur van het lint van wezenlijk belang.

Alhoewel er twee woningen achter de bestaande lintstructuur worden gebouwd, is er geen sprake van een aantasting van het lint. Door de positie van de schuurwoningen achter de voormalige agrarische bedrijfswoning maar binnen het voormalige agrarische bouwvlak, hun uiterlijke verschijningsvorm als moderne schuren, de kleinere voetprint en de lagere maximum bouwhoogte ten opzichte van de voormalige bedrijfswoning, zijn de woningen in hun verschijningsvorm ondergeschikt aan de voormalige bedrijfswoning en tevens passend binnen het agrarische beeld vanaf het Oosteinde.

Er vindt aanvullend een gedeeltelijk herstel plaats van het kenmerkende slagenlandschap ter plaatse, door het terugbrengen van een lengtesloot aan de westzijde van het plangebied. De lengte van het perceel wordt extra benadrukt door het (daar waar mogelijk) planten van knotwilgen langs deze slagen (zie paragraaf 2.2 Toekomstige situatie). Doordat de nieuwe schuurwoningen binnen het voormalige bouwvlak gerealiseerd worden, blijft ook de verspreide, halfopen bebouwingsstructuur ter plaatse gehandhaafd. Het bestaande doorzicht tussen nr. 50 en nr. 52 blijft gehandhaafd.

### **3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland**

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn regels opgenomen over onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang. In de verordening zijn voor voorliggend plan met name artikel 6.9 van belang.

Artikel 6.9 heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

- Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
- Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat.
- Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

#### *Aanvullende ruimtelijke maatregelen*

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied en op structuurniveau wijzigingen voorzien, zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het gaat dan om:

- Duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en/of sierteelt;
- Wegnemen van verharding;
- Toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen
- Andere maatregelen waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Gemeenten zullen in de toelichting op het bestemmingsplan moeten motiveren welke maatregelen concreet worden getroffen en welk effect deze maatregelen (zullen) hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke maatregelen dienen in beginsel zoveel mogelijk binnen het gebied zelf (binnenplans) te worden getroffen. Pas als aangetoond is dat dat niet of onvoldoende mogelijk is, kunnen ze ook elders binnen de gemeente (bovenplans) worden gerealiseerd. Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de bestaande regelingen 'ruimte voor ruimte' en 'nieuwe landgoederen'. Op basis van deze voormalige regelingen kon in ruil voor de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> bebouwing of 5.000 m<sup>2</sup> kassen een woning buiten BSD worden gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-)maatregelen hanteren wij vooralsnog deze oppervlaktes als uitgangspunt. Ditzelfde geldt voor de hoogwaardige inpassingsmaatregelen die kunnen worden gezien als een vorm van 'rood voor groen' of de specifieke invulling daarvan met de voormalige regeling 'nieuwe landgoederen'.

#### *Planspecifiek*

Er worden twee extra burger'schuur'woningen achter de bestaande lintbebouwing aan zuidzijde van het Oosteinde gerealiseerd in ruil voor het slopen van ruim 2.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing (zie voor een overzicht paragraaf 2.2) passend binnen de voormalige 'Ruimte-voor-Ruimte' regeling. Aanvullend wordt ook een groot deel van de omliggende terreinverharding verwijderd, waaronder circa 470 m<sup>2</sup> aan onderheide kuilvoerplaten. Door de positie van de schuurwoningen achter de voormalige agrarische bedrijfswooning maar binnen het voormalige agrarische bouwvlak, hun uiterlijke verschijningsvorm als moderne schuren, de kleinere voetprint en

de lagere maximum bouwhoogte ten opzichte van de voormalige bedrijfswoning, zijn de woningen in hun verschijningsvorm ondergeschikt aan de voormalige bedrijfswoning en tevens passend binnen het agrarische beeld vanaf het Oosteinde.

Omdat wonen in het lint (of op een voormalig agrarisch erf) een gebiedseigen ontwikkeling betreft, en de beoogde ontwikkeling aansluit bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van het plangebied, is in dit geval sprake van inpassing. Bovendien is het plangebied geen onderdeel van een gebied met topkwaliteit. De ontwikkeling is passend binnen de regels uit de Omgevingsverordening.

### 3.2.4 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

Gedeputeerde Staten hebben op 16 december 2014 het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke vastgesteld. Het gebiedsprofiel beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten van Gouwe Wiericke. Met dit gebiedsprofiel wil de provincie een handreiking bieden voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in dit gebied.

Het gebied Gouwe Wiericke is geen geografische eenheid. De oostelijke grens valt samen met de provinciegrens van Zuid-Holland en is in landschappelijk opzicht willekeurig. De overige grenzen zijn: De Meije, de Oude Rijn, het sierteeltgebied van Boskoop, het stedelijk gebied van Gouda en de Hollandsche IJssel. Een dominante factor in de ontstaansgeschiedenis van Gouwe Wiericke is het veen. Het veen bepaalt de verschijningsvorm van het cultuurlandschap, de ligging van de dorpen en boerderijlinten.

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

Het lint van het Oosteinde wordt in het Gebiedsprofiel gekarakteriseerd als polderlint. De polderlinten zijn ontstaan als ontginningsbasis van de veenweide. Het lint ligt aan een smalle weg met aan weerszijden watergangen: meestal een bredere wetering aan de ene kant en aan de andere kant een smalle sloot. De overwegend asymmetrische bebouwing, met aan een kant bijna continu bebouwing en aan de andere kant losse bebouwing, is ontstaan door de verschillende ontginningsfasen. De meeste polderlinten zijn lang en recht, zoals het Oosteinde.

De polderlinten in de droogmakerijen hebben een andere ontstaansgeschiedenis maar lijken in hun karakteristiek op de linten in de veenweide met het verschil dat het water minder prominent aanwezig is en de beplanting juist meer.

De volgende ambities voor polderlinten zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling:

- Herkenbaar houden van de ruimtelijke structuur van langgerekte kavels dwars op het bebouwingslint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek.
- Vasthouden aan de, afhankelijk van het lint, verspreide tot half open bebouwingsstructuur.
- Behoud van de, afhankelijk van het lint, symmetrie of asymmetrie van het lint.
- Koesteren van de bestaande onbebouwde kavels tussen de bebouwing.
- Doorzetten van de bescheiden maat en schaal van de, veelal agrarische, bebouwing aan het lint.

#### *Planspecifiek*

Onderhavige ontwikkeling past binnen de ambities voor de polderlinten. Het lint blijft een lint als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied, waarbij de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van het lint gehandhaafd blijven. Voor de bijbehorende argumenten verwijzen we naar datgene wat aan het einde van subparagraaf 3.2.3 is opgenomen. Daarnaast wordt de kenmerkende slagenstructuur hersteld en blijft de onbebouwde kavel tussen nr. 50 en nr. 52 behouden waardoor het doorzicht naar het achterland niet verandert en het panorama niet wordt verstoord. Voor de bijbehorende argumenten verwijzen we naar datgene wat aan het einde van subparagraaf 3.2.2 is opgenomen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud en herstel van openheid, van rust en stilte en van het veenweidekarakter, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling). Het tegengaan en saneren van verrommeling heeft hier prioriteit.

### 3.2.5 Woningbehoefteramingen WBR2016 en BP2016

In het voorjaar van 2019 heeft de provincie Zuid-Holland de woningbehoefteramingen 2019 bekend gemaakt. Voor de regio Midden-Holland geldt de zogenaamde Trendraming, waarin rekening is gehouden met de (positieve) migratie in de afgelopen vijf jaar. De trend van de afgelopen vijf jaar wordt in deze raming de komende tien jaar doorgetrokken. Verder staat de provincie in het woningbouwprogramma 30 % overprogrammering toe in verband met planuitval en vertraging (maar er mogen niet meer woningen daadwerkelijk worden gebouwd dan aangegeven in de trendraming). Op navolgende afbeelding is een overzicht gegeven van de Trendraming 2019 voor de regio, de raming inclusief 30% overprogrammering en de aantallen woningen opgenomen in het regionale woningbouwprogramma (RPW 2019, stand van zaken per 1 juli 2019).

	WBR 2019	TR 2019	Bovenregio- nale behoefte TR-WBR	TR+30%	RPW 2019 hard (blok 1)	RPW 2019 hard +zacht (totaal)
2020-2024	4.130	6.920	2.790	8.996	8.139	10.291
2025-2029	3.060	5.770	2.710	7.501	4.514	7.240
Totaal 2020-2029	7.190	12.690	5.500	16.497	12.653	18.161

#### Planspecifiek

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat de categorie harde plannen voor de periode 2020 - 2029 (12.653 woningen) nog ruimte biedt binnen de Trendraming (12.690 woningen) om de twee nieuwe woningen in het plangebied te realiseren. Op basis van afspraken binnen de regio hoeven plannen kleiner dan tien woningen geen verdere regionale afstemming.

### 3.2.6 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en de bijbehorende kwaliteitskaarten en het gebiedsprofiel.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisies

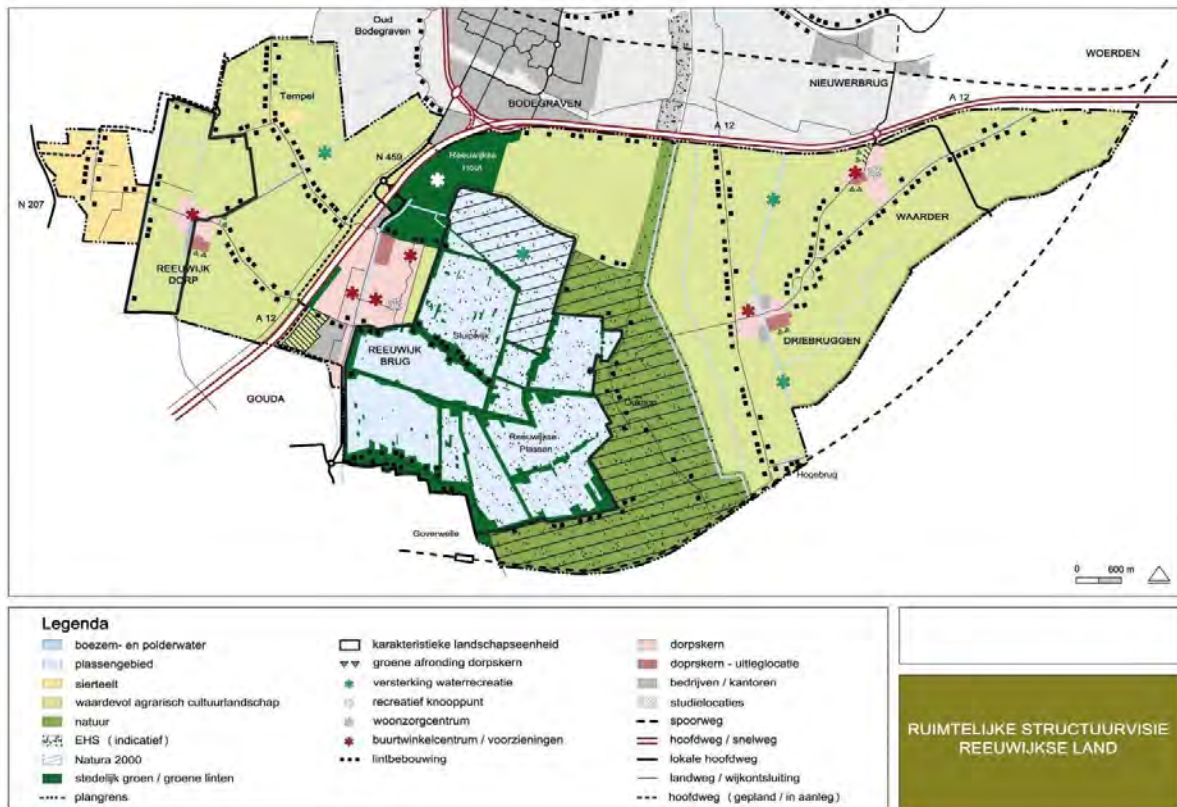
In de jaren voorafgaande aan de fusie hebben de gemeenteraden van Bodegraven en Reeuwijk verschillende structuurvisies vastgesteld die voor het nieuwe bestemmingsplan relevante hoofdlijnen bevatten. Meer concreet betreft het de 'Structuurvisie Bodegraven 2010 - 2020, Vitaliteit op een knooppunt' en de '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 het eeuwenoude gebruik door de melkveehouderij.

Samen bepalen zij niet alleen het landschapsbeeld in Bodegraven-Reeuwijk, maar zijn zij tevens van belang voor de cultuurhistorie, de regionale natuurwaarden en de economische structuur van de gemeente. Binnen dit kader hebben de voormalige gemeenteraden van Bodegraven en Reeuwijk voor het buitengebied de volgende doelstellingen geformuleerd:

- het behouden van de landbouw in de oude bebouwingslinten rond Reeuwijk Dorp;
- het behouden van de kenmerkende openheid van het landelijke gebied, het cultuurhistorisch waardevolle slagenlandschap en de identiteit van de oude bebouwingslinten;
- het versterken van de grondgebonden veehouderij als belangrijkste grondgebruiker, waar opportuun in combinatie met natuurontwikkeling en recreatie;
- het stimuleren van agrarisch natuurbeheer;

- het ondersteunen van initiatieven op het vlak van verblijfsrecreatie en extensief watertoerisme.



### Zorgvuldige inpassing vrijkomende agrarische bebouwing

Ondanks de relatief gunstige bedrijfsstructuur en gemiddelde bedrijfsomvang in het gebied zullen in de komende jaren bedrijven beëindigd worden vanwege reguliere bedrijfsbeëindiging, onder andere ten gevolge van de huidige en te verwachten maatregelen op landelijk en Europees niveau. Voor vrijkomende agrarische gebouwen en bedrijfscomplexen zal in de toekomst zorgvuldig worden nagegaan welke vervolgfuncties toegestaan kunnen worden, zodanig dat de omringende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkeling belemmerd worden (milieu, ontsluiting). In dit kader kan onder andere worden gedacht aan het toepassen van de zogenaamde 'Ruimte voor Ruimte-regeling', waarbij oude, niet functionele bebouwing gedeeltelijk kan worden vervangen door nieuwbouw. Deze nieuwe bebouwing en nieuwe functies moeten passen in de huidige karakteristiek van het type landschap en dienen derhalve qua hoofdopzet, detaillering, inrichting van het perceel en materiaalgebruik te worden afgestemd op de karakteristieke kenmerken van het buitengebied.

### Planspecifiek

Voorgesteld ruimtelijk plan maakt de functieverandering van agrarische bedrijvigheid naar wonen mogelijk, door gebruik te maken van de 'ruimte voor ruimte regeling'. De situering van de nieuwe woningen is zo compact mogelijk gehouden binnen het voormalige agrarisch bouwvlak. Hierbij is tevens zoveel mogelijk aangesloten bij het bestaande bebouwingslint, waardoor de openheid van het landelijke gebied behouden blijft en de kenmerkende kavelstructuren behouden blijven.

### 3.3.2 Woonvisie 2015 - 2020

De Woonvisie 2015 - 2020 is op 16 december 2015 door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. De woonvisie legt het woonbeleid van de gemeente vast voor de periode 2015 tot 2020. De hoofddoelstelling van het woonbeleid is 'goed wonen voor iedereen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk'. Deze doelstelling is uitgewerkt via vier pijlers, vitale dorpen en wijken, wonen met zorg en welzijn, duurzaamheid en beschikbaarheid en betaalbaarheid.

Omdat uit de analyse van de pijlers blijkt dat vraag en aanbod niet altijd op elkaar aansluiten, is in de woonvisie aangegeven hoe via aanpassing van de bestaande woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma tot een betere afstemming van vraag en aanbod wordt gekomen.

Ieder dorp in de gemeente heeft een eigen identiteit en een eigen kwaliteit. In het woningbouwprogramma zijn in alle dorpen woningbouwprojecten voorzien. Uiteraard moeten woningbouwprojecten passen bij schaal en de bestaande kwaliteiten van het dorp.

Uit de beschrijving van de pijlers van het woonbeleid blijkt dat de (toekomstige) vraag naar woningen en het huidige aanbod niet altijd op elkaar aansluiten. Er bestaan fricties tussen vraag en aanbod op de volgende punten:

1. Doelgroep van het huurbeleid: de doelgroep van het huurbeleid groeit harder dan het aanbod aan sociale huurwoningen;
2. Middeninkomens: voor middeninkomens is er weinig aanbod in de huursector, terwijl er tegelijkertijd meer vraag komt naar huurwoningen, ook van deze groep;
3. Jongeren en starters op de woningmarkt: een deel van de jongeren en starters kan geen koopwoning financieren en krijgt te maken met de fricties tussen vraag en aanbod in de huursector. Voor starters op de koopmarkt is er voldoende aanbod aan betaalbare woningen, maar de kwaliteit ervan sluit niet altijd aan op de vraag;
4. Senioren: senioren blijven langer zelfstandig thuis wonen, terwijl hun huidige woning niet altijd geschikt is of geschikt te maken is. In het laatste geval is er behoefte aan nieuwbouw als alternatief;
5. Spoedzoekers: er is een structurele behoefte aan betaalbare, tijdelijke woonruimte voor jongeren, mensen die zijn gescheiden en arbeidsmigranten. Op dit moment is er weinig aanbod aan dit type woonruimte;
6. Kwaliteit van de woningvoorraad: een deel van de bestaande woningvoorraad voldoet niet aan hedendaagse eisen of wensen. Dit geldt met name voor de energieprestaties;
7. Kwaliteit van de woonomgeving: met name in het centrum van Bodegraven zijn enkele rotte plekken door leegstaande gebouwen die hun functie hebben verloren.

Om vraag en aanbod dichterbij elkaar te brengen is aanpassing van de bestaande voorraad en het nieuwbouwprogramma noodzakelijk. Een belangrijk middel om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen is het bevorderen van de doorstroming. Veel maatregelen in de woonvisie zijn hierop gericht, zoals het uitbreiden van het aanbod aan middeldure huurwoningen en multifunctionele woningen geschikt voor ouderen.

#### *Planspecifiek*

Het bouwprogramma in het plangebied sluit niet direct aan op één van de zeven voornoemde punten. Gelet op de gewenste lage woningdichtheid in een polderlint in het landelijk gebied ligt een bouwprogramma dat dit wel doet minder voor de hand. Door het beoogde bouwplan zal echter wel de doorstroming worden gestimuleerd waardoor -in een aantal stappen- woningen vrij zouden kunnen komen voor met name de doelgroepen onder punt 1 t/m 3. De beoogde ontwikkeling draagt zodoende bij aan de doelstellingen van de Woonvisie 2015 - 2020.

### 3.3.3 Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035

In april 2017 heeft de gemeenteraad de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en het bijbehorende actieplan door de gemeenteraad vastgesteld. Beide zijn een uitwerking van de motie 'Klimaatneutrale gemeente' die in november 2014 werd aangenomen. Met deze motie is de ambitie vastgesteld dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in 2035 een klimaatneutrale gemeente wil zijn.

In de routekaart en het actieplan is er bewust gekozen om de volgende tien thema's te onderscheiden in het toewerken naar klimaatneutraliteit: energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie. In al deze thema's heeft het handelen van de mens effect op de versterking van het broeikaseffect. Dit is enerzijds door directe uitstoot (voornamelijk CO<sub>2</sub>) en anderzijds door indirecte uitstoot (voornamelijk overige broeikasgassen, zoals fluorverbindingen, methaan en lachgas). Door te kiezen voor deze tien thema's worden alle onderwerpen die bij zullen moeten dragen aan klimaatneutraliteit meegenomen en wordt de integraliteit in de aanpak naar klimaatneutraliteit geborgd. Met de routekaart en het actieplan worden alle thema's zichtbaar gemaakt waar de gemeente aan wil werken om klimaatneutraliteit te behalen en kan zij vanuit die kennis acties uitvoeren.

De ambitie van de gemeente is om toe te werken naar klimaatneutraliteit in combinatie en samenhang met het behalen van doelstellingen op andere gebieden. Dit zal gedaan worden door technologische en maatschappelijke ontwikkelingen te volgen en daarop te anticiperen. Gedurende de looptijd van dit actieplan zal gekeken worden of en hoe op deze ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Dit zal plaatsvinden door jaarlijks de voortgang te monitoren en tweejaarlijks te evalueren.

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt wel binnen de invloedssfeer van de gemeente. Door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De gemeente streeft ernaar verduurzaming voor een ieder bereikbaar maken en iedereen ervan bewust maken dat zij er een aandeel in hebben. De gemeente zal naar gelang de situatie verschillende rollen vervullen. Aan de ene kant zal zij een kaderstellende rol hebben door te faciliteren en beleid vast te stellen. Daarnaast kan zij een initiatiefnemer zijn door opdrachten te verlenen, projecten uit te voeren en een goed voorbeeld te geven. De derde rol is het aanjagen van verduurzaming door te informeren en als samenwerkingspartner.

#### *Planspecifiek*

De nieuwe schuurwoningen worden gebouwd volgens de BENG-norm (verwachte ingangsdatum 1 januari 2021) en maken geen gebruik van gas om de woningen te verwarmen. In plaats daarvan krijgen de woningen andere voorzieningen. Op deze wijze levert het plan een bijdrage aan de ambitie van de routekaart en het actieplan. Bij een verdere uitwerking van de woningontwerpen zijn eventueel nog meer maatregelen mogelijk die een aanvullende bijdrage kunnen leveren. Met de ontwikkelende partijen zal onderzocht worden welke maatregelen haalbaar zijn.

### 3.3.4 Kadernota Erfgoed

Op 4 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk de Kadernota Erfgoed inclusief het rapport 'Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke' met bijbehorende kaarten vastgesteld. Zij bieden inzicht in archeologische vindplaatsen en hun beschermingswaarde en kunnen zodoende bijdragen aan de toetsing van de wenselijkheid of haalbaarheid van nieuwe initiatieven.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk streeft ernaar, dat elementen en structuren die nauw verbonden zijn met de ontstaansgeschiedenis van het landschap en het nederzettingenpatroon ook in de toekomst herkenbaar en erfahrbaar blijven. Daarbij moet worden gedacht aan de huidige landschappelijke structuur met haar kenmerkende verkavelingspatronen, de bebouwingslinten, het fijnmazige stelsel aan waterlopen, oude landwegen en de vrije doorzichten in het open cultuurlandschap. Behoud van de openheid en de kenmerkende opstreckende verkaveling van het slagenlandschap en het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen staan hierbij voorop.



De in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk aanwezige cultuurhistorische waarden zijn volgens deze Kadernota van groot belang. Zij dragen bij aan de beeldvorming van de gemeente en spelen een belangrijke rol bij nieuwe initiatieven op het vlak van recreatie en toerisme. Binnen het plangebied zijn geen andere specifieke erfgoedcomplexen gelegen dan het karakteristieke slagenlandschap en het oude bebouwingslint van Oud Bodegraven. Hun landschapswaarden en cultuurhistorische waarden dienen op een passende manier beschermd te worden.

#### *Landschap*

De druk van de gebruiksfuncties op het landelijk gebied is de laatste jaren toegenomen. Dit kan een bedreiging vormen voor de landschapskwaliteit van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het is van belang om het unieke landschap van de gemeente zoveel mogelijk te behouden. De gemeente richt zich in het kader van de bestemmingplannen voor het buitengebied expliciet op de bescherming van de karakteristieke cultuurhistorische landschapswaarden. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan:

- de openheid en vergezichten van het polderlandschap;
- karakteristieke kavelstructuren;
- de inrichting van boerenerven of erven rond oude landhuizen;
- transparante lijnvormige landschapselementen zoals het Oosteinde.

#### *Archeologie*

Als gevolg van nieuwe wetgeving zijn de taken en bevoegdheden ten aanzien van archeologische monumentenzorg gedecentraliseerd naar gemeentelijk niveau. Dit heeft zijn neerslag gekregen in de uitwerking van de Kadernota Erfgoed, waarin de gemeente haar archeologiebeleid nader concretiseert; een en ander op basis van de bijbehorende Archeologische verwachtingskaart.

In de Kadernota staat beschreven op welke manier de gemeente invulling zal geven aan de verplichtingen die de Erfgoedwet met zich meebrengt. De gemeente is het bevoegde gezag inzake archeologie. Dit impliceert dat de gemeente beleidsvrijheid heeft en de regie over de ruimtelijke ontwikkelingen op het gemeentelijk grondgebied in handen houdt. De gemeente houdt zelf de hand in de belangenafweging en wordt geacht selectiebesluiten ten aanzien van archeologisch onderzoek te nemen.

#### *Historische bouwkunde*

In de gemeente Bodegraven-Reeuwijk komt een niet onaanzienlijke hoeveelheid historische bouwwerken voor. Een gedeelte daarvan valt onder de bescherming van de Monumentenwet 1988, een ander deel geniet bescherming onder de gemeentelijke verordening. Daarnaast zijn in het kader van het Monumenten Inventarisatie Projecten (MIP) locaties in kaart gebracht, waarvan de bebouwing of delen van de omgeving vanuit hun cultuurhistorische waarden bescherming verdienen.

#### *Planspecifiek*

Bij het beoogde bouwplan is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestaande bebouwingslint, waardoor de openheid van het landelijke gebied in stand blijft en de kenmerkende kavelstructuur versterkt wordt.

Voor wat betreft het thema archeologie gelden ter plaatse van het plangebied geen bijzonderheden. Dit wordt onderschreven door het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd (zie verder paragraaf 4.10). Op basis van dit onderzoek en de aanwezige bodemverstoringen is de archeologische verwachting aangepast naar laag. Er hoeft geen archeologische dubbelbestemming te worden opgenomen.

### **3.3.5 Conclusie**

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

## **Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten**

### **4.1 Verkeer & parkeren**

Functies die op basis van een ruimtelijk plan worden toegestaan kunnen tot wijzigingen in verkeerstromen en tot een andere parkeervraag leiden in vergelijking met functies die op basis van de bestaande planologische regeling zijn toegestaan. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient onderzocht te worden of het wegnemen van deze intensiteiten voldoende aanpak en of er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

#### **4.1.1 Verkeer**

Onderhavig ruimtelijk plan maakt de functieverandering van een bestaand agrarisch bedrijfsperceel juridisch planologisch mogelijk. In de toekomstige situatie zal voor de drie burgerwoningen in het plangebied samen ongeveer sprake zijn van 24 motorvoertuigbewegingen per etmaal; een toename van 16 motorvoertuigbewegingen. Door het verdwijnen van de agrarische bedrijfsactiviteiten vervalt echter de voertuiggeneratie van in- en uitrijdend verkeer van vrachtwagens en grote landbouwvoertuigen, wat een verbetering betekent voor de doorstroming op het Oosteinde. Overigens doen zich in de huidige situatie in relatie tot de verkeerssituatie geen problemen voor.

Per saldo zal het aantal voertuigbewegingen daarmee ongeveer gelijk blijven en heeft de functieverandering niet of nauwelijks invloed op het aantal motorvoertuigbewegingen op het Oosteinde.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijk plan.

#### **4.1.2 Parkeren**

Ook voor wat betreft het aspect parkeren kan gesteld worden dat de parkeervraag geen problemen zal opleveren. Er is voldoende ruimte in het plangebied om bij de woningen te voorzien in

Uitgangspunt voor parkeren is het bestaande parkeerbeleid en de ASVV 2012 zoals het college dat heeft vastgesteld op 10 maart 2015. Hierbij worden de gemiddelde normen van de kengetallen van de ASVV aangehouden. Voor het plangebied kan worden uitgegaan van niet-stedelijk in buitengebied. Het uitgangspunt zijn drie vrijstaande koopwoningen. Dit levert een norm op van 2,4 parkeerplaatsen (inclusief bezoekers). Per woning zullen op eigen erf minimaal drie parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiervoor is ruimschoots voldoende plek aanwezig binnen het plangebied. De noodzakelijke parkeervraag kan volledig beantwoord worden op eigen terrein.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijk plan.

### **4.2 Bodem**

#### **4.2.1 Regelgeving**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

#### 4.2.2 Doorvertaling ruimtelijk plan

Er is een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek in bodem uitgevoerd in het deel van het plangebied dat de bestemming 'Wonen' krijgt. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt het navolgende:

##### *Algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit*

- In de bodem tot een diepte van maximaal 0,6 m -mv is sprake van een bijmenging met baksteen, in een gradatie van sporen tot zwak. Plaatselijk zijn resten dakpan aanwezig.
- Aan het bemonsterde grondwater zijn geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op een eventuele bodemverontreiniging.
- De grond, tot de opgeboorde dieptes van maximaal 2,0 m -mv, is overwegend licht verontreinigd met enkele zware metalen, minerale olie en PAK.
- In het zand met een bijmenging met bodemvreemde materialen is sprake van een matig verhoogd gehalte PAK.
- Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie barium, naftaleen en kobalt.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrond- en tussenwaarden dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden aangenomen.

De lichte verontreinigingen in de grond en in het grondwater geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging wordt aanvullend onderzoek naar de matige verontreiniging met PAK niet doelmatig geacht.

##### *Asbest*

- In de grond is geen asbestverdacht materiaal (grove fractie) aangetroffen.
- Op basis van de asbestbepalingen (fijne fractie) blijkt in de bodem in één mengmonster asbest te zijn aangetoond, het gehalte is echter lager dan de tussenwaarde.

Het is statistisch niet aannemelijk dat de interventiewaarde voor asbest in een nader onderzoekstraject wordt overschreden. Verder asbestonderzoek is niet noodzakelijk.

Aangezien op de locatie visueel geen asbesthoudend materiaal is waargenomen en zeer gering analytisch aantoonbaar gehalte aan asbest is aangetoond wordt de hypothese verdacht ten aanzien van asbest verworpen.

##### *Asfalt en fundering*

- Het onderzochte asfalt heeft een gemiddelde dikte van 17 cm. Plaatselijk zijn er restanten van een oudere asfaltlaag aanwezig.
- Het asfalt bestaat wat betreft samenstelling uit Dicht Asfalt Beton (DAB), Steenslag Asfaltbeton (STAB) en Grind Asfalt Beton (GAB).
- Het onderzochte asfalt ter plaatse van de locatie is niet teerhoudend.
- De onderliggende fundering is niet onderzocht op asbest aangezien de samenstelling ervan (grind en baksteen) niet asbest verdacht is.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de wet bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. In de beoordeling

De ODRN geeft aan dat de matige verontreinigingen met PAK aanleiding geven om een nader bodemonderzoek uit te voeren. De gemeten gehalten aan PAK liggen namelijk hoger dan de achtergrondwaarde (28 mg/kg ds) van deze bodemkwaliteitszone. Daarnaast is er bij de voormalige bovengrondse dieseltank en de (voormalige) opslag van verf en reinigingsmiddelen geen onderzoek uitgevoerd.

Er is daarom een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt het navolgende:

- Via onderhavig onderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit bij boring B10 en B13 ten aanzien van PAK in de grond in afdoende mate vastgelegd. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Ter plaatse van de (voormalige) bovengrondse opslagtanks en verf- en reinigingsmiddelenopslag is niet of slecht in zeer beperkte mate sprake van een verontreiniging met minerale olie. Voor de overige parameters zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- Ter plaatse asbestverdachte daken zonder (deugdelijk) dakgoot is geen sprake van een asbestverontreiniging in de grond.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

## 4.3 Geur

### 4.3.1 Regelgeving

#### *Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie onderstaande tabel.

		<i>Concentratiegebied</i>	<i>Niet-concentratiegebied</i>
<i>Binnen bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximaal 3 ouE/m <sup>3</sup>	maximaal 2 ouE/m <sup>3</sup>
	andere diercategorieën	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object
<i>Buiten bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximaal 14 ouE/m <sup>3</sup>	maximaal 8 ouE/m <sup>3</sup>
	andere diercategorieën	minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object	minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object

#### *Geurnormen Wgv*

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

#### *Regeling geurhinder en veehouderij*

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 12 december 2012 de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Met toepassing van deze verordening is het mogelijk om af te wijken van de geurnormen zoals deze zijn opgenomen in de Wgv. In deze verordening is ervoor gekozen om op basis van het beleid en de karakteristiek van het gebied voor een afwijking van de in de genoemde wet opgenomen vaste afstandsmaten. Dan gaat het om rundvee en paarden.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor krachtens de wet geen geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- ten minste 50 m indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 25 m indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

### *Activiteitenbesluit*

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv. Dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelasting geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor met het programma V-Stacks vergunning is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en schapen) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melk- en kalfkoeien en vrouwelijk jongvee).

#### **4.3.2 Doorvertaling ruimtelijk plan**

In de directe omgeving van het plangebied zijn op basis van het geldende bestemmingsplan uitsluitend grondgebonden veehouderijen toegestaan. Voor dergelijke agrarische bedrijven geldt conform de geurverordening buiten de bebouwde kom een vaste afstand van 25 m. Het bouwvlak van de dichtstbijzijnde grondgebonden veehouderij (Oosteinde 54) is op basis van dit geldende bestemmingsplan gelegen op circa 40 m ten oosten van het plangebied. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan.

Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

## **4.4 Geluid**

### **4.4.1 Regelgeving**

#### *Algemeen*

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd moet worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag (meestal Burgemeester en Wethouders) (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De terminologie die de wet hiervoor hanteert is: ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen.

De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit wanneer de betreffende gronden/gebouwen voor een geluidgevoelige functie in een geluidszone zijn gelegen. Onder bepaalde voorwaarden is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde mogelijk (tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting). Hiervoor moet een 'hogere waarde procedure' worden doorlopen door het college van burgemeester en wethouders. Een uitzondering waar toetsing aan de grenswaarden niet hoeft, is wanneer een geluidsgevoelig gebouw een zogenoemde 'dove' gevel heeft. Een 'dove gevel' is een bouwkundige constructie:

- waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een bepaalde geluidwering;
- waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan (in het kader van de omgevingsvergunning) een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning. De karakteristieke geluidwering van de gevel moet voor nieuwbouw

zodanig zijn dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit, zijnde het verschil tussen de geluidsbelasting op de gevel en het gewenste binnenniveau met een minimum van 20 dB.

#### 4.4.2 Doorvertaling ruimtelijk plan

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd in het plangebied vanwege de realisatie van twee nieuwe burgerwoningen. De nieuwbouw betreft twee schuurwoningen met twee bouwlagen (maximum bouwhoogte circa 8,0 m). Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Oosteinde en Verlengde Tuurluur: de berekeningen geven aan dat vanwege het wegverkeer op beide wegen afzonderlijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Voor deze wegen zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaren tegen de nieuwbouw.
- Rijksweg A12: de geluidbelasting is maximaal 57 dB na wettelijke aftrek van 2 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 9 dB overschreden. De geluidbelasting overschrijdt hiermee ook de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Gevels moeten doof worden uitgevoerd daar waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Daarbij moet aandacht worden besteed op welke wijze de spuiventilatie van ruimten gelegen aan alleen een dove gevel kan worden gerealiseerd.
- Rijksweg A12: Op de oost en westgevels van de beide woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar er wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Een hogere waarde kan worden vastgesteld door de gemeente. Daar zijn voorwaarden aan verbonden. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen. Beide woningen beschikken over een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte.
- In bijlage III van het onderzoek is op basis van contouren de geluidbelasting berekend op 1,5 m en 4,5 m hoogte vanwege de Rijksweg A12, de Verlengde Tuurluur en Oosteinde. Op basis van de contouren is de verwachting dat vanwege de Rijksweg de noordgevel van nieuwbouwwoningen ten minste op de eerste verdieping doof moet worden uitgevoerd. Voor de meest noordelijk gelegen woning moet de gehele voorgevel doof worden uitgevoerd. Vanwege de overige wegen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Voor beide nieuwe burger'schuur'woningen zal in de regels geborgd worden via een voorwaardelijke verplichting, dat de noordelijke gevel op de verdieping uitgevoerd moet worden als een dove gevel. Voor de woning het dichtst bij de weg zal aanvullend ook de begane grond van de noordgevel uitgevoerd moeten worden als een dove gevel. Dit is een gevel met lichtopeningen die niet geopend kunnen worden.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

## 4.5 Luchtkwaliteit

### 4.5.1 Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten

opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministeriële regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 m van een provinciale weg of 300 m van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden. De zones worden afgemeten vanaf de rand van de weg. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

#### **4.5.2 Doorvertaling ruimtelijk plan**

Het toevoegen van twee burger'schuur'woningen in het plangebied is een niet-in-betekenende-mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Los hiervan komt de agrarische bedrijfsfunctie met alle bijbehorende voertuigbewegingen van vrachtwagens en grote landbouwvoertuigen ter plaatse te vervallen. Per saldo zal sprake zijn van een verbetering van de luchtkwaliteit in het plangebied.

Er is ook geen sprake van de realisatie van een gevoelige bestemming zoals opgenomen in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Tevens blijkt uit raadpleging van de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit wat betreft NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in en om het plangebied in het jaar 2020 met <35 µg/m<sup>3</sup> ruimschoots aan de norm van 40 µg/m<sup>3</sup> voldoet. Wat betreft de concentratie PM<sub>2,5</sub> wordt met een waarde van <20 µg/m<sup>3</sup> ook ruimschoots aan de betreffende norm van 25 µg/m<sup>3</sup> voldaan.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

### **4.6 Milieuzonering**

#### **4.6.1 Regelgeving**

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Voor het vaststellen van de genoemde minimum richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

#### *Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'*

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig.

#### **4.6.2 Doorvertaling ruimtelijk plan**

Het onderhavige plangebied kan volgens de VNG-systematiek worden beschouwd als een gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor, het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Rijksweg A12 en bovendien maakt het plangebied deel uit van lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

Binnen een omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden; het uitgangspunt hierbij is dat als gevolg van de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen reeds een hogere milieubelasting bestaat. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden (behalve voor het aspect gevaar) met één afstandstap worden verlaagd. Over het algemeen zal het aspect geluid hierin maatgevend zijn.

Aangaande de verantwoording van het aspect geur wordt verwezen naar subparagraaf 4.3.2, waarin is aangetoond dat aan de benodigde afstanden wordt voldaan in de toekomstige situatie.

Voor het overige zijn er geen bedrijven c.q. inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied gelegen met een milieuhindercontour die tot in het plangebied reikt.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan.

## **4.7 Externe veiligheid**

### **4.7.1 Regelgeving**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.



Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moet de externe veiligheid worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden met name bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ('Wvgs') ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtsgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden (200 m). Buiten deze zone hoeft in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording).

#### **4.7.2 Doorvertaling ruimtelijk plan**

Voorliggend ruimtelijk plan maakt twee nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk.

Uit raadpleging van de risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen relevante risicovolle inrichtingen, buisleidingen of gevaarlijke transportroutes gelegen zijn. Aanvullend onderzoek (verantwoording) in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is niet noodzakelijk. De meest nabijgelegen risicobron betreft een 13 inch aardgastransportleiding van Gasunie op een kleine 500 m ten noorden van het plangebied (net ten zuiden van de A12). De bijbehorende plaatsgevonden risicocontour bedraagt echter 0 m en kent geen overlap met het plangebied.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

## 4.8 Waterhuishouding

### 4.8.1 Regelgeving

#### *Algemeen*

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2016 - 2021, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2016 - 2021 en de Waterstructuurvisie;

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het "hydrologisch neutraal" bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

#### *Uitgangspunten Hoogheemraadschap*

##### *"Waterkoers!" Waterbeheerplan 2016 - 2021*

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2021. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de provincie.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

##### *Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)*

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebied specifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies -wonen/werken, landbouw en natuur- is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 1.000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

#### 4.8.2 Doorvertaling ruimtelijk plan

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan op 30 maart 2020 een digitale watertoets uitgevoerd (zie bijlage 4).

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale toetsing blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijke plan.

##### *Beleid hemel- en afvalwater*

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

##### *Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling*

Vanwege de functieverandering van agrarisch bedrijfsperceel naar een burgerwoonperceel met drie wooneenheden zal de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied behoorlijk afnemen.

De navolgende gebouwen in het plangebied worden in de toekomstige situatie gesloopt:

- Rundveestal: 530 m<sup>2</sup>
- Veldschuur: 248 m<sup>2</sup>;
- Stal: 1.108 m<sup>2</sup>;
- Schuur: 110 m<sup>2</sup>;
- Stal: 160 m<sup>2</sup>;

Totaal: 2.156 m<sup>2</sup> (dit betreft schuur 1 t/m 5 van de afbeelding uit paragraaf 2.1).

Aanvullend hierop wordt ook een groot deel van de aanwezige terreinverharding inclusief circa 470 m<sup>2</sup> onderheide kuilvoerplaten in het plangebied verwijderd.

De bestaande voormalige bedrijfswoning met aangebouwde deel blijft gehandhaafd, evenals schuur 6. Daarnaast worden er twee nieuwe schuurwoningen gebouwd met een gezamenlijk dakoppervlak

van circa 270 m<sup>2</sup>.

Per saldo is daarmee sprake van een forse afname van het verhard oppervlak in het plangebied. Er hoeft geen watercompensatie plaats te vinden. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het huidige watersysteem. In het kort gaat het naast de afname aan verhard oppervlak om:

- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast;
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen;
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater;
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang;
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

#### *Afvoer hemelwater*

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool/ DWA-riool.

#### *Afvalwater*

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd; De twee nieuwe burgerwoningen worden net als de bestaande woning aangesloten op de riolering onder het Oosteinde. De precieze uitwerking zal in overleg met de gemeente nader bepaald worden.

#### *Oppervlaktewater*

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door een tertiaire watergang. Er zijn geen beschermingszones aanwezig op de betreffende locatie. Het hele plangebied valt buiten deze beschermingszone.

#### *Waterkwaliteit*

Voor wat betreft het aspect waterkwaliteit zullen er uitsluitend niet uitlogende bouwmaterialen worden toegepast welke voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Op deze wijze wordt diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater voorkomen.

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

## **4.9 Ecologie**

### **4.9.1 Regelgeving**

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

1. Vogels (paragraaf 3.1): alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
2. Dieren en planten (paragraaf 3.2): alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. Overige soorten (paragraaf 3.3): soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

De verboden en afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de paragrafen 3.1 en 3.2, zijn direct overgenomen uit de genoemde richtlijnen en verdragen. Deze bepalingen zijn dus ook uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit deze richtlijnen en verdragen. De bepalingen in paragraaf 3.3 zien op de 'overige soorten' die zijn genoemd in de bijlagen A en B bij de Wnb. Laatstgenoemde groep is te vergelijken met de Tabel 2-soorten uit de Flora- en faunawet.

<p><b>Artikel 3.1. Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels.</b></p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen.</li> <li>3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben.</li> <li>4. Vogels opzettelijk te storen.</li> </ol> <p>Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.</p>
<p><b>Artikel 3.5. Verbodsbepalingen ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.</b></p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.</li> <li>3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.</li> <li>4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen.</li> <li>5. Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.</li> </ol>
<p><b>Artikel 3.10. Verbodsbepalingen t.a.v overige soorten (plant- en diersoorten).</b></p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>c) In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen.</li> <li>e) Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.</li> </ol>

#### *Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming*

De Wnb brengt voor de bescherming van soorten in ieder geval de volgende drie voor de praktijk belangrijke wijzigingen met zich:

1. Allereerst is onder de Wnb niet langer de minister van Economische Zaken, maar zijn Gedeputeerde Staten van de provincies het bevoegd gezag voor het verlenen van ontheffingen.
2. Ten tweede kunnen de in de praktijk gehanteerde 'tabelsoorten' niet langer gebruikt worden. In plaats daarvan wordt met de nieuwe indeling van de Wnb gewerkt.
3. Ten derde is de inhoud van de verboden en de ontheffingsgrondslagen gewijzigd.

In de Wet natuurbescherming zijn de bevoegdheden van het rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)) aan de provincies overgedragen. Zij maken dan de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. De beschermde status van soorten kan per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Onder de Wnb geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

#### **4.9.2 Doorvertaling ruimtelijk plan**

Er is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

##### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura 2000, NNN-gebieden of ecologische verbindingszones). Het plangebied is niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Schade aan Natura 2000-doelsoorten is daarom niet aan de orde. Gezien het feit dat de veehouderij gestaakt zal worden is het aannemelijk dat er geen toename, maar juist een afname van stikstof zal plaatsvinden bij de beoogde ontwikkelingen.

Dat de stikstofdepositie in zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen belemmering vormt, wordt bevestigd door het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen:

*'Aan de hand van de depositieberekeningen kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de omliggende beschermde natuurgebieden.*

*De totale depositie van het project is dan ook kleiner dan 0,00 mol/ha/j. Deze bijdrage is zo klein dat er ook geen vergunningplicht is in het kader van de Wet natuurbescherming, gebiedsbescherming.'*

De aanwezige stikstof referentie van de inrichting wordt via het extern salderen op een andere locatie toegepast. Hiermee wordt rekening gehouden met afroming van 30%. Dit maakt dat er een positief effect is voor de omliggende Natura 2000 gebieden.

#### *Soortenbescherming*

Voor een deel van de beschermde soorten (Bastaardkikker, Groene kikker, Bruine kikker, Meerkikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Bosmuis, Bunzing, Dwergmuis, Egel, Haas, Hermelijn, Huisspitsmuis, Veldmuis, Wezel, Konijn en Vos) geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

#### *Vogels*

Er zijn geen broedende vogels aangetroffen. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wet natuurbescherming hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Er zijn onbewoonde nesten aangetroffen van de Huismus in schuur 5, die jaarrond beschermd worden door de Wet natuurbescherming.

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de hoeveelheid nesten en of er daadwerkelijk gebroed wordt door de Huismus. Dit onderzoek kan worden uitgevoerd in het voorjaar van 2020 van 1 april tot 15 mei. Is schade aan de nesten niet te voorkomen dan dient een ontheffing in het kader van de wet Natuurbescherming aangevraagd te worden. Geadviseerd wordt om alternatieve nestplaatsen aan te bieden in de vorm van nestkasten. Het plangebied is niet geschikt als broedlocatie voor de Gierzwaluw.

#### *Aanvullend onderzoek huismussen*

Er is een aanvullend ecologisch onderzoek naar huismussen uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat op het totale erf tien bewoonde nesten van de Huismus zijn aangetroffen. In de woning en aangrenzende oude koeienstal zijn vier nesten van de Huismus aangetroffen. Dit pand blijft in de nieuwe situatie bestaan in zijn huidige vorm en zal niet worden gesloopt. Er zal hierdoor geen schade ontstaan aan de aanwezige Huismusnesten.

Binnen het plangebied zijn zes nesten van de Huismus aangetroffen in de verschillende schuren die gesloopt zullen worden. Bij vier van deze nesten werd op het moment van het laatste veldbezoek activiteit waargenomen. Bij twee van de nesten werd geen activiteit meer waargenomen gedurende het laatste veldbezoek. De jongen zijn voor het tweede bezoek uitgevlogen.

Het boerenbedrijf zal worden opgeheven en zal een herbestemming krijgen. In plaats van de schuren zullen twee nieuwe schuurwoningen gebouwd worden. Het biotoop zal hierdoor ingrijpend veranderen. De aanwezigheid van beschikbaar voedsel zal sterk teruglopen. Ook zal er geen hooi of stro meer aanwezig zijn om nesten mee te maken. Het plangebied bevindt zich in een agrarische omgeving. Aan het Oosteinde bevinden zich meerdere agrarische bedrijven. Ook is er veel groenstructuur aanwezig. In het ontwerp voor de nieuwe situatie blijft de huidige groenstrook aan de westkant van het plangebied in stand. Tevens worden er aan de oostkant van het plangebied enkele nieuwe bomen geplaatst.

In het vervolgtraject zal een keuze worden gemaakt uit een a) ontheffingsaanvraag of b) schade vóórkomen:

- a. Vanwege het optreden van de verbodsovertredingen gesteld in de Wet natuurbescherming 3.5.2 en 3.5.4 kan de initiatiefnemer bij het bevoegd gezag (Provincie Zuid-Holland) een ontheffing van de verboden aanvragen. De provincie Zuid-Holland kan een ontheffing verlenen indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (Artikel 3.8 lid 5). Langs deze route is in principe 100% juridische zekerheid te verkrijgen aangaande sloop en nieuwbouw.
- b. Als schade zoveel mogelijk kan worden voorkómen is dit een serieuze optie. Dit dient dan met uiterste zorgvuldigheid en inzet plaats te vinden. Hierbij moet de volgende route worden doorlopen:
  1. Opstellen activiteitenplan;
  2. Realiseren tijdelijke verblijven vóór de sloop;
  3. Natuur-inclusief bouwen met viervoudig aantal verblijfplaatsen voor de Huismus;
  4. Opstellen Ecologisch Werk Protocol;
  5. Ecologische begeleiding tijdens de sloop en uitvoeringsperiode, begeleiding en uitvoering Ecologisch Werk Protocol;
  6. Eindrapport met bevindingen.

Als wordt gekozen voor route b blijft enige beperkte juridische onzekerheid aanwezig. Immers, hierbij wordt in de geest van de Wet natuurbescherming gehandeld. Het eindresultaat met betrekking tot de integratie zorgt dat de biodiversiteit kwalitatief zeker zo goed kan zijn als bij een ontheffingsaanvraag.

#### *Overige soorten*

Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde Rugstreeppad (wnb-hrl / Rode lijst status 'gevoelig' en de Heikikker (wnb-hrl / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') voor kunnen komen in de directe omgeving van het plangebied (0 - 1 km). Het plangebied voldoet niet aan de specifieke eisen die deze beschermde soorten stellen aan hun leefgebied.

Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden kan het plangebied mogelijk wel geschikt worden als voortplantings- en overwinteringsgebied voor de Rugstreeppad. Geadviseerd wordt te voorkomen dat er gedurende de voortplantingsperiode (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Uit de geraadpleegde verspreidingskaarten blijkt dat de beschermde Ringslang (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') voor kan komen in de omgeving van het plangebied (1 - 5 km). Het plangebied voldoet niet aan de specifieke eisen die deze beschermde soort stelt aan zijn leefgebied. De aanwezigheid van de Ringslang binnen het plangebied kan worden uitgesloten.

Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde Waterspitsmuis (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') voor kan komen in de omgeving van het plangebied (1 - 5 km). Het plangebied voldoet niet aan de specifieke eisen die de Waterspitsmuis stelt aan zijn leefgebied. De aanwezigheid van deze soort binnen het plangebied kan worden uitgesloten.

Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied, zoals Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger (0 - 1 km), Baardvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis (1 - 5 km). De veeschuren zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Er zijn eveneens geen bomen met een stamdiameter van meer dan 30 cm aanwezig.

Foerageergebied is alleen beschermd indien het van groot belang is voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de soorten, doordat er onvoldoende alternatieven aanwezig zijn. De omgeving van het plangebied blijft ongewijzigd zodat structuren die door vleermuizen worden gebruikt om te foerageren in stand blijven.

Uit de bureaustudie blijkt dat de Groene glazenmaker (wnb-hrl / Rode lijst status 'bedreigd') en de Platte schijfhoren (wnb-hrl / Rode lijst status 'kwetsbaar') voor kunnen komen in de omgeving van het plangebied (1 - 5 km). Het plangebied voldoet niet aan de specifieke eisen die deze beschermde soorten stellen aan hun leefgebied. De aanwezigheid van deze soorten binnen het plangebied kan worden uitgesloten.

### *Conclusie*

Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar huismussen in het plangebied. In het verlengde hiervan moet een ontheffing worden aangevraagd of worden gewerkt volgens de aangegeven wijze om schade te voorkomen. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van algemene broedvogels. Voor deze soorten moeten eventueel maatregelen worden getroffen om effecten te voorkomen. Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Voor het overige moet de zorgplicht in acht worden genomen en het plangebied ongeschikt gehouden voor de rugstreepad.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke plan.

## **4.10 Cultureel erfgoed**

### **4.10.1 Regelgeving**

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting van een ruimtelijk plan ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging wordt de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland voor 2021. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016 - 2021. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

### **4.10.2 Doorvertaling ruimtelijk plan**

#### *Archeologie*

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Hieruit blijkt dat in de diepe ondergrond van het plangebied, op circa 6,5 m -mv, dekzand (Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel) verwacht wordt. In de top van dit pakket kunnen archeologische waarden uit het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum aanwezig zijn. Omdat het dekzand wordt afgedekt met een veenpakket zijn potentiële archeologische waarden, zoals dat van een jachtkampje met een ijle vondstspreading van vuursteenartefacten en houtskool, waarschijnlijk goed bewaard gebleven.



Vanaf het Neolithicum tot in de Middeleeuwen bood het plangebied vermoedelijk vanwege de hoge grondwaterstand en veenvorming geen mogelijkheden voor permanente bewoning. De kans op het aantreffen van archeologische resten uit deze periode wordt daarom als laag ingeschat. In de IJzertijd ontstond de stroomgordel van Waarder, op ca. 300 m ten noorden van het plangebied. Op de stroomrug kunnen op grond van de vormingsgeschiedenis archeologische waarden van de IJzertijd tot en met de Nieuwe tijd aanwezig zijn. Het plangebied bevond zich echter in een komgebied, buiten de directe invloedssfeer van deze stroomgordel. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een veenstroom uit de IJzertijd of de Romeinse tijd. In het plangebied worden dus geen archeologische waarden uit de IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen verwacht.

In de Late Middeleeuwen werden de veengebieden van de Lopikerwaard gefaseerd ontgonnen. Daarbij ontstond tussen 1363 en 1367 het ontginningsblok van de Oosteinde en ontwikkelde zich een boerderijlint ten zuiden van de Oosteinde. Het geraadpleegde kaartmateriaal, waaronder de kaart van Douw en Brouckhuijsen uit 1647 en het minuutplan van de gemeente Waarder uit 1811 - 1832, geven geen aanleiding om resten van historische bebouwing in het gebied te verwachten. Het plangebied lijkt pas in de 20<sup>e</sup> eeuw na Chr. bebouwd te zijn geraakt. Eventuele resten zullen bovendien door de bouw van agrarische opstallen zijn verstoord.

Omdat het niveau uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum zich ver beneden de verstoringsdiepte bevindt en in de bovengrond geen intacte archeologische waarden verwacht worden, wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling.

#### *Cultuurhistorie*

In het plangebied is geen sprake van (gebouwde) rijks- of gemeentelijke monumenten. Ook in het overige gemeentelijke beleid, waaronder de gemeentelijke structuurvisie, heeft het plangebied geen specifieke beschermingsaandacht. Wel moet er rekening gehouden worden met de kenmerkende slagenverkaveling in het veenweidegebied omdat deze een cultuurhistorische waarde heeft. De voorgenomen ontwikkeling doet hier echter geen afbreuk aan omdat gekozen is voor een zo compact mogelijk opzet van het erfensemble in de toekomstige situatie. Aan de westzijde wordt zelfs een deel van de huidige sloot doorgetrokken om het perceel op deze wijze af te bakenen, passend binnen de historische slagenverkaveling.

### **4.10.3 Conclusie**

Het aspect 'cultureel erfgoed' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit ruimtelijke plan.

## **4.11 Leidingen**

### **4.11.1 Regelgeving**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

### **4.11.2 Doorvertaling ruimtelijk plan**

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die relevant zijn voor het plangebied.

## 4.12 Vormvrije MER-beoordeling

### 4.12.1 Regelgeving

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van dit bestemmingsplan.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

### 4.12.2 Doorvertaling ruimtelijk plan

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van twee nieuwe burgerwoningen in ruil voor het beëindigen van een bestaand grondgebonden agrarisch bedrijf. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken:

- Kenmerken van het project: sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van de productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in de paragrafen 4.3 en 4.6 is hierop nader ingegaan). In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen zijn. Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de beoogde planontwikkeling.
- Plaats van het project: het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein'. De totale stikstofdepositie van het project is kleiner dan 0,00 mol/ha/j. In paragraaf 4.9 wordt hierop ingegaan. Het plangebied is daarnaast ook niet van cultuurhistorisch of archeologisch belang. In paragraaf 4.10 wordt dit beschreven.
- Kenmerken van het potentiële effect: het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Uit voorgaande analyse volgt dat de gevolgen voor de milieuaspecten goed in beeld zijn gebracht en dat de gevolgen voor deze aspecten in relatie tot de mogelijkheden die dit ruimtelijke plan biedt nihil zijn. Bijzondere omstandigheden waarvoor deze wetten of regelingen geen kader vormen doen zich bij dit ruimtelijke plan niet voor. Een verdere m.e.r.-beoordeling wordt zodoende niet noodzakelijk geacht.

## **Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid**

### **5.1      Economische uitvoerbaarheid**

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst gedekt. Het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied is niet aan de orde. Voor de gemeente zijn daarom geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit ruimtelijke plan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Gezien voorgaande is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen. De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

### **5.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### *Inspraak*

Voor het ruimtelijke plan is geen uitgebreid inspraaktraject gevolgd. Wel heeft de initiatiefnemer in het weekend van 4 en 5 april 2020 de directe burens ten westen en ten oosten van het projectgebied geïnformeerd. Hieruit kwam naar voren dat er in principe geen bezwaren bestaan tegen het plan.

#### *Vooroverleg*

In het kader van het wettelijk vooroverleg zal het e-formulier van de provincie worden ingevuld. Naar verwachting zullen er geen provinciale belangen in het geding zijn.

## **Bijlagen bij toelichting**

## **Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbest in bodem**

## **Bijlage 2 Nader bodemonderzoek**

## **Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

## **Bijlage 4 Digitale watertoets**



## **Bijlage 5 Verkennend ecologisch onderzoek**

## **Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek**

## **Bijlage 7    Aanvullend ecologisch onderzoek Huismus**

## **Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek**

## Bijlage 3

### Ruimtelijke Onderbouwing

Oosteinde 60



# Bestemmingsplan

Oosteinde 60, Waarder

Gemeente Bodegraven - Reeuwijk



-  BOUWADVIES
-  ARCHITECTUUR
-  ONTWIKKELING

*creatief in bouwen!*  
[www.verstoep.nl](http://www.verstoep.nl)

## **COLOFON**

### **Gegevens over het plan:**

Plannaam: Oosteinde 60, Waarder  
Identificatienummer: NL.IMRO.1901.Oosteinde60-BP40  
Status: Concept  
Datum: 25 februari 2019  
Projectnummer Verstoep: 3033  
Projectnummer Buro SRO: 90.70.02

Oprachtgever: Fam. de Groot

### **Projectbetrokkenen:**

Verstoep bouwadvies en architectuur  
Dhr. J. de Jong  
Vrouwenmantel 3  
2871 NJ Schoonhoven  
0182 - 320 111  
[www.verstoep.nl](http://www.verstoep.nl)  
[info@verstoep.nl](mailto:info@verstoep.nl)

### **In samenwerking met:**

Buro SRO  
Mevr. J. Jentink  
Sweerts de Landasstraat 50  
6814 DG te Arnhem  
026 – 35 23 125  
[arnhem@buro-sro.nl](mailto:arnhem@buro-sro.nl)  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

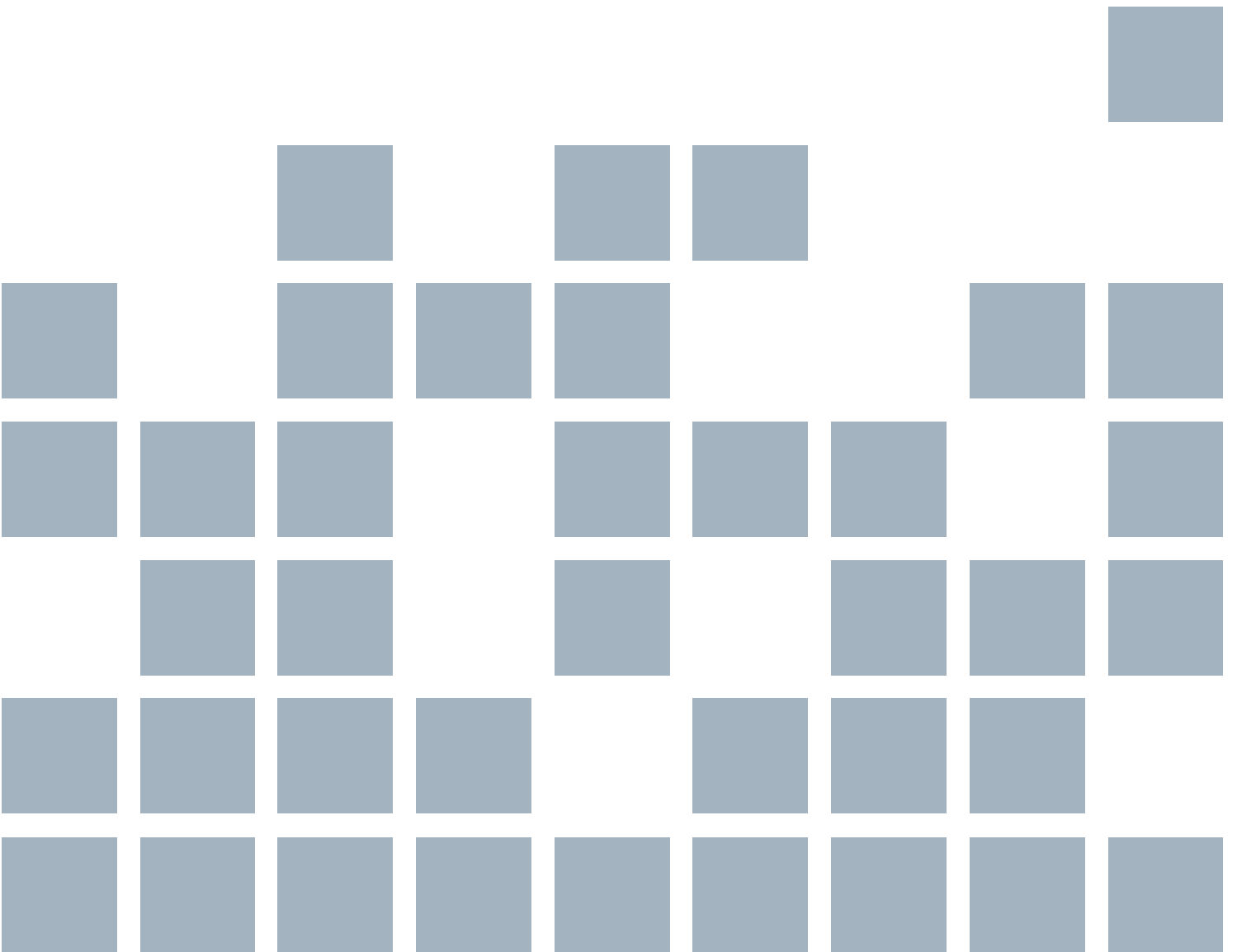


# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Het initiatief</b>	<b>8</b>
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>18</b>
4.1	Milieu	18
4.2	Water	23
4.3	Ecologie	26
4.4	Duurzaamheid	27
4.5	Verkeer	28
4.6	Cultuurhistorie en archeologie	28
4.7	Economische uitvoerbaarheid	30
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>31</b>
5.1	Algemeen	31
5.2	Wijze van bestemmen	31
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Procedure</b>	<b>33</b>
6.1	Algemeen	33
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	33
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	33
6.4	Verslag zienswijzen	33
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>35</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Historisch bodemonderzoek</b>	<b>37</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Akoestisch onderzoek</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Watertoets</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Quickscan flora en fauna</b>	<b>43</b>

<b>Regels</b>		<b>45</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>47</b>
Artikel 1	Begrippen	47
Artikel 2	Wijze van meten	53
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>54</b>
Artikel 3	Wonen	54
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 3	57
Artikel 5	Waarde - Cultuurhistorie	59
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>61</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	61
Artikel 7	Algemene bouwregels	61
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	62
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	62
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	63
Artikel 11	Nadere eisen	63
Artikel 12	Algemene procedureregels	64
Artikel 13	Overige regels	64
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>65</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	65
Artikel 15	Slotregel	65
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>67</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Te slopen bebouwing</b>	<b>69</b>

# Toelichting





# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Oosteinde 60 in het buitengebied van Waarder ligt een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering inmiddels is beëindigd. De eigenaar wil de voormalige bedrijfsgebouwen slopen en de cultuurhistorisch waardevolle boerderij opknappen. Met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling wil hij in ruil voor sloop een nieuwe woning terugbouwen en daarnaast de karakteristieke boerderij splitsen in twee wooneenheden. De gemeente staat positief tegenover dit plan. De ontwikkeling past echter niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

## 1.2      Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Oosteinde, aan de weg tussen de kern Waarder en Woerden. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging van het plangebied in de omgeving (bron: openstreetmap.nl)

## 1.3      Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

## Hoofdstuk 2      Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

### 2.1      Huidige situatie

Het plangebied ligt aan het Oosteinde, een lang lint van (voormalige) agrarische erven in de Barwoutswaarderpolder, dat loopt vanaf Driebruggen tot aan Woerden. Het gebied maakt deel uit van het veenweidelandschap dat wordt gekenmerkt door een open landschap en een karakteristieke verkaveling met lange, smalle, door sloten omgeven percelen. In het open landschap zijn nog de oorspronkelijke elementen van de ontginning aanwezig, zoals de tiendwegen en houtkaden. De bebouwing ligt van oudsher vooral aan de zuidkant van het Oosteinde. De boerderijen werden van oudsher in de lengterichting aan het begin van de kavel gesitueerd, haaks op de ontginningsbasis.



*Luchtfoto van de planlocatie (luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl)*

Op de locatie staat een karakteristieke boerderij van het Zuid-Hollandse langhuistype, gebouwd in 1908. Aan de voorzijde is het woonhuis ondergebracht, aan de achterzijde de stal. Links van de boerderij staat een gemetselde schuur, gebouwd en gedecoreerd in dezelfde stijl. Rechts van de boerderij staat een gemetseld zomerhuis, dat met een tussenlid met de boerderij is verbonden. Vroeger deed dit in de zomer dienst als tijdelijke woning. Men ging hierin wonen omdat er door de lange werkdagen weinig tijd was voor huishoudelijk werk. Na de Tweede Wereldoorlog werden de zomerhuizen minder als zodanig gebruikt. Op het perceel staat verder nog een aantal bedrijfsgebouwen van latere datum.



Aanzicht van de boerderij (bron: Google Streetview)

## 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer zal alle niet-karakteristieke bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van 1.115 m<sup>2</sup> slopen. Ter compensatie wordt een nieuwe woning gebouwd ten westen van de boerderij op een nu nog onbebouwd perceel. De stal die nu ten westen van de boerderij wordt gesaneerd. Er ontstaat een nieuw onbebouwd perceel waarmee ruimte wordt gecreëerd tussen de boerderij en de nieuwe woning. Hierdoor is de ruimtelijke impact van de nieuwbouw op het ensemble van het historische boerderijerf beperkt. De boerderij behoudt de eigen inrit aan het Oosteinde. De nieuwe woning wordt via de bestaande, vroegere bedrijfsinrit aan het Oosteinde ontsloten. Deze wordt aangekleed met een bomenrij van een streekeigen soort.

De bestaande boerderij wordt gerestaureerd, waarbij ook het achtergelegen stalgedeelte wordt verbouwd tot woonruimte. Binnen de bestaande bouwmassa worden twee zelfstandige woningen ondergebracht.

De nieuwe woning past binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. De woning wordt landschappelijk ingepast door het aanleggen van streekeigen beplanting. Ten westen van de woning wordt het oorspronkelijk slotenpatroon teruggebracht.

Op onderstaande afbeelding is de voorgenomen situatie weergegeven.



Schets van de voorgenomen situatie (ontwerp: Verstoep bouwadvies en architectuur)



## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

##### *Gebiedsgericht*

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

##### *Ladder duurzame verstedelijking*

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Verder is een bepaling toegevoegd die het mogelijk maakt om de ladder bij een bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht door te schuiven naar het moment waarop daadwerkelijk een wijzigings- of uitwerkingsplan in procedure wordt gebracht.

#### **Planspecifiek**

##### *Gebiedsgericht*

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

##### *Ladder duurzame verstedelijking*

Met voorliggend plan worden twee nieuwe woonbestemmingen gerealiseerd: één door nieuwbouw (als compensatie voor de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen) en één door woningsplitsing (waarmee de karakteristieke boerderij in stand wordt gehouden). Daarnaast wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar een (burger)woning. Dit wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Visie ruimte en mobiliteit provincie Zuid-Holland

De 'Visie ruimte en mobiliteit provincie Zuid-Holland' (actualisatie, mei 2018) is een structuurvisie op provinciaal niveau en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. De visie biedt geen vast omlijnd eindbeeld, maar wel ambities en doelen die de provincie samen met anderen wil realiseren. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkelingen en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is
- vergroten van de agglomeratiekracht
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
- bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De Verordening ruimte is een van de instrumenten om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren. De verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In de Verordening zijn onderwerpen opgenomen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang. De Verordening is, net als de Visie ruimte en mobiliteit, in 2018 geactualiseerd.

#### *Regels voor ruimtelijke kwaliteit*

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden. Het betreft onder andere gebieden die deel uitmaken van NatuurNetwerk Nederland, landgoedbiotopen, belangrijke weidevogelgebieden, groene buffers en recreatiegebieden.

#### **Planspecifiek**

Het plangebied valt niet binnen een van de gebieden die op basis van de PRV speciale bescherming genieten.

Op basis van de kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland behorende bij de structuurvisie zijn een tweetal landschapstypen relevant voor het plangebied. Dit zijn het veen(weide)landschap en de linten. Hieronder is een uitsnede van de kwaliteitskaart weergegeven.



*Uitsnede kaart Ruimtelijke Kwaliteit*



*Veenweidelandschap en linten*

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

Richtpunten:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. Er worden drie typen linten onderscheiden: dijklinten, polderlint, boerenervenlint.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

## Conclusie

Onderhavig plan leidt niet tot aantasting van de structuur van het veenweidelandschap en de lintbebouwing. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan het lint wordt opgeknapt en in twee wooneenheden gesplitst. De nieuwe woning wordt op een nu nog onbebouwd perceel ten westen van de boerderij gebouwd. Met uitzondering van een karakteristieke schuur worden alle voormalige agrarische opstallen gesloopt. Hierdoor ontstaat tussen de boerderij en de nieuwe woning een nieuw onbebouwd perceel en wordt ruimte gecreëerd in het landschap. Tussen de bebouwing door ontstaat een nieuwe zichtlijn. De nieuwe woonkavel heeft de kenmerkende langgerekte vorm, waarmee de openheid zoveel mogelijk behouden blijft. Daarnaast dragen landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting en het terugbrengen van het oorspronkelijke slotenpatroon ten westen van de nieuwe woning bij aan het versterken van de karakteristiek van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit op de karakteristiek van de omgeving en daarmee past in het provinciaal beleid.

Op basis van de volgende aspecten van artikel 2.2.1 lid 1a en 3a van de Verordening sluit onderhavige ontwikkeling aan bij de Structuurvisie:

- het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit;
- voorziet niet in een wijziging op structuurniveau;
- past bij de aard en schaal van het gebied;
- voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart;
- het voegt kenmerkende landschapselementen toe.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013 - 2020'

De structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013 - 2020' (vastgesteld op 9 oktober 2013) beschrijft als hoofddoelstelling: streven naar een "duurzame ontwikkeling van de gehele gemeente Bodegraven-Reeuwijk tot een vitaal gebied binnen het Groene Hart. Daarbij zal behoud en zo mogelijk versterking van het groenblauwe raamwerk samengaan met een geleide ruimtelijke ontwikkeling van de dorpen. Dit alles draagt ertoe bij dat mensen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk een aangename, schone en veilige leefomgeving treffen, waarin goede mogelijkheden zijn om te wonen, te werken, te recreëren en zich te verplaatsen."

Het plangebied maakt deel uit van het 'Waardevol agrarisch cultuurlandschap', waar gestreefd wordt naar behoud van de karakteristieke kavelpatronen en herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing.

#### *Vitaal en leefbaar buitengebied*

Een belangrijke kernkwaliteit van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is de centrale ligging in nationaal landschap het Groene Hart. Het open slagenlandschap is kenmerkend voor het landelijk gebied het Reeuwijkse Land. Het platteland en de agrarische sector bepalen daarmee niet alleen in belangrijke mate de identiteit van het Reeuwijkse Land, maar is ook van groot natuur-, cultuurhistorisch-, economisch- en recreatief belang. De gemeente wil de agrarische functie - als drager van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden - behouden en leidend laten zijn voor het inpassen van ruimtevragende functies. In het verlengde daarvan zijn de inspanningen van de gemeente gericht op het behoud van de kenmerkende openheid van het landelijk gebied, het cultuurhistorisch waardevolle veenweidelandschap, het laag gelegen droogmakerijenlandschap en de identiteit van de aanwezige bebouwingslinten. Daarnaast blijft de gemeente talrijke monumenten beschermen en wordt gestreefd naar een goede bestemming van boerderijen, molens en andere waardevolle panden.

Voor vrijkomende agrarische gebouwen en bedrijfscomplexen zal in de toekomst zorgvuldig worden nagegaan welke vervolgfuncties toegestaan kunnen worden, zodanig dat de omringende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkeling belemmerd worden (milieu, ontsluiting). In dit kader kan ook gedacht worden aan de realisatie van nieuwe buitenplaatsen of landgoederen of aan de zogenaamde "ruimte voor ruimte regeling", waarbij oude, niet functionele bebouwing gedeeltelijk kan worden vervangen door nieuwbouw. Deze nieuwe bebouwing en nieuwe functies moeten passen in de huidige karakteristiek van het type landschap en dienen derhalve qua hoofdpzset, detaillering, inrichting van het perceel en materiaalgebruik te worden afgestemd op de karakteristieke kenmerken van het buitengebied. Innovatieve vormen zoals bijvoorbeeld woonboerderijen of zorgboerderijen worden daarbij actief gestimuleerd.

#### *Vitaliteit door ruimtelijke kwaliteit*

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk streeft ernaar de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Die kwaliteit moet niet alleen 'zichtbaar' zijn maar ook 'beleefbaar' en 'functioneel'. Dat geldt zowel voor de openbare ruimte in de bestaande dorpen als de kwaliteit van het landschap. Een belangrijke opgave hierbij is het versterken van de stad-landrelatie, de samenhang tussen de afzonderlijke landschapseenheden te versterken en daar waar een precair evenwicht is, namelijk in de boerderijenlinten. De unieke ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit is daarbij het uitgangspunt. De oorspronkelijke bewoning in het Reeuwijkse Land is ontstaan bij de eerste ontginningen in het gebied. Langs de zandruggen, stroompjes, en ontginningsassen in het slagenlandschap is de eerste occupatie ontstaan. De daarbij behorende bebouwing volgt grotendeels deze landschapselementen of waterstructuren. De geleidelijke en organische groei van deze bebouwingslinten is duidelijk in het landschap en de dorpen af te lezen. Nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen moeten het kleinschalige beeld en diverse karakter van deze linten versterken, zonder dat bij verdere verdichting de kwaliteit van de linten verloren gaat.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het waardevolle veenweidelandschap door het opknappen van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij en door het slopen van overtollige gebouwen. Met het plan wordt bijgedragen aan het creëren van openheid in het landschap en aangesloten bij de karakteristiek van het bebouwingslint en de omgeving. Ook wordt een bijdrage geleverd aan herstel van het cultuurlandschap door inpassing met streekeigen beplanting en het terugbrengen van het oorspronkelijke slotenpatroon. Het initiatief sluit hiermee aan op het beleid uit de structuurvisie.

#### **3.3.2 Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035**

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft als doelstelling om in 2035 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Leidend in het beleid rondom duurzaamheid zijn de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en de nadere uitwerking daarvan 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'. Hierin heeft de gemeente acties geformuleerd om de doelstelling te bereiken. De focus ligt daarin onder meer op energiebesparing, duurzame energie en aanpassen aan veranderend klimaat. Actiepunten voor nieuwbouw zijn: zonnepanelen, warmtepompen, ontharden van particuliere terreinen, groene daken, energieneutraal gasloos (na 1 juli 2018 verplicht) en circulaire economie.

#### **Planspecifiek**

Met voorliggend initiatief worden verouderde, overtollige gebouwen en bouwwerken gesloopt en wordt daar een ruimte voor ruimte woning voor teruggebouwd welke zal voldoen aan de nieuwe eisen van energie. De verbouwing van de karakteristieke boerderij biedt de kans om ook in dit pand energiebesparende maatregelen te nemen. Hiermee past het plan binnen het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### 3.3.3 Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk

Om de cultuurhistorisch waardevolle objecten te beschermen heeft de gemeente het bestemmingsplan "Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk" opgesteld (ontwerp, januari 2019). In dit plan is geregeld dat vergroting, verandering of (gedeeltelijke) sloop van de objecten is toegestaan, mits de cultuurhistorische waarde van de objecten niet wordt aangetast. Naast deze bescherming is het plan ook bedoeld om steun te bieden aan pandeigenaren om de cultuurhistorische waarde in stand te houden. Daarom is de mogelijkheid opgenomen om extra zelfstandige wooneenheden mogelijk te maken binnen het pand als dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde en aan een aantal voorwaarden kan worden voldaan. Zo blijven de huidige bouwmogelijkheden van de bestaande bebouwing bestaan, mag de ontwikkeling geen belemmering leveren voor omliggende (agrarische) bedrijven, dient de parkeerbehoefte op eigen terrein worden opgelost en moet er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon –en leefklimaat.

#### Planspecifiek

Voorliggend plangebied heeft in het Parapluplan de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. De boerderij, naastgelegen schuur en zomerhuis worden hoog gewaardeerd. Het betreft een in hoofdvorm gaaf bewaard gebleven voorbeeld van een boerderij van het Zuid-Hollandse langhuistype behorend bij een weidebedrijf/kaasmakerij. Het gebouw heeft architectuurhistorische waarde vanwege de ontwerp kwaliteit van de voorgevels. Er is sprake van stedenbouwkundige waarde vanwege de vrijstaande en beeldbepalende ligging aan de openbare weg. De boerderij heeft landschappelijke en ensemblewaarde als karakteristiek onlosmakelijk onderdeel van de agrarische bebouwing van het buitengebied van Reeuwijk.

In voorliggend plan wordt gebruikt gemaakt van de mogelijkheid voor woningsplitsing om zo een waardevol pand in stand te kunnen houden. De voormalige deel van de boerderij wordt verbouwd tot woonruimte, zodat er twee zelfstandige woningen in de bestaande bouwmassa kunnen worden ondergebracht. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd dat aan genoemde voorwaarden wordt voldaan. Het plan past binnen het Parapluplan Cultuurhistorie.

### 3.3.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Lange Ruige Weide' van de gemeente Reeuwijk, vastgesteld op 2 oktober 2006. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarische doeleinden' met de aanduiding 'Intensieve veehouderij als neventak'. Bijgevoegd een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Lange Ruige Weide'



Uitsnede bestemmingsplan "Lange Ruige Weide"

In het plangebied geldt tevens het 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk', vastgesteld op 24 januari 2019. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' (zie paragraaf 3.3.3). Daarnaast geldt in het plangebied het 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk', vastgesteld op 21 november 2018.

Voorliggend plan is strijdig met de regels van het geldende bestemmingsplan. De nieuwe woning past wel binnen de begrenzing van het geldende bouwvlak, maar niet binnen de geldende bestemming. Omdat het plan strijdig is met het geldende bestemmingsplan is voorliggende herziening opgesteld.

## Hoofdstuk 4      Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1      Milieu

#### 4.1.1      Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

#### Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie van twee woningen (één door nieuwbouw en één door woningsplitsing). Voor deze ontwikkeling is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 1.

De locatie waar de nieuwe woning wordt gebouwd is van oudsher in gebruik als weiland/grasland. Ter hoogte van het middengedeelte van de planlocatie lag voorheen een sloot (van noordelijke in zuidelijke richting). Deze voormalige sloot is in de jaren '70 gedempt. Over herkomst en samenstelling van het dempingsmateriaal is geen concrete informatie bekend. Geadviseerd wordt om dit terreindeel nader te onderzoeken op verdachte stoffen. Het overige terrein wordt beschouwd als onverdachte locatie.

#### 4.1.2      Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

#### *Luchtkwaliteit ter plaatse*

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM<sub>10</sub> (fijnstof) en NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup>.

#### *Bijdrage aan luchtkwaliteit*

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden



een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

### **Planspecifiek**

#### *Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief*

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15475096 (aan het Oosteinde ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	22.9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	18.6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Grenswaarde concentratie ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

#### *Bijdrage initiatief*

Met onderhavig initiatief wordt een nieuwe woning gerealiseerd en een boerderij in twee wooneenheden gesplitst. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen van 1.500 woningen). Gezien de omvang van de ontwikkeling draagt deze 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

### **4.1.3 Geluid**

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

### **Planspecifiek**

Voorliggend initiatief maakt twee nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk binnen het plangebied. In de omgeving van de locatie zijn geen bedrijventerreinen en of spoorwegen gelegen. Daarmee kan hinder afkomstig van deze geluidsbronnen op voorhand worden uitgesloten.

De geplande woning ligt in buitenstedelijk gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone van de snelweg

A12. Om te kunnen bepalen wat het effect is van wegverkeerlawaaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 2. Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting  $L_{DEN}$  maximaal 57 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en hoger dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 53 dB.

De bron -en overdrachtsmaatregelen die voor de woning getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard. Maatregelen aan de gevels zijn het meest doelmatig. Een hogere geluidbelasting kan aanvaardbaar zijn wanneer het binnenniveau in verblijfsruimten wordt gewaarborgd op 33 dB. De voorgevel van de woning aan de noordzijde zal worden uitgevoerd als een "dove gevel". De uitvoering als "dove gevel" wordt als voorwaarde in het bestemmingsplan opgenomen. Aan de zuidoostzijde beschikt de woning over een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte, waarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de woning kan een hogere waarde worden aangevraagd van 53 dB. In dit geval wordt de waarde van 53 dB niet overschreden. Er gelden geen aanvullende voorwaarden vanuit de beleidsregels. Van relevante cumulatie is geen sprake, omdat de noodwestelijke gevel van de woning alleen wordt belast door de A12.

#### 4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m <sup>3</sup> lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m <sup>3</sup>
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m <sup>3</sup>
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m <sup>3</sup>
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m <sup>3</sup>

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen danwel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

#### *Verordening Geurhinder en Veehouderij Bodegraven-Reeuwijk 2013*

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft een eigen geurbeleid, vastgelegd in de 'Verordening geurhinder en

veehouderij, gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2013'. Hierin zijn de afstanden tussen een veehouderij met vaste afstandsdieren en een geurgevoelig object gehalveerd naar 50 meter voor objecten binnen de bebouwde kom en 25 meter buiten de bebouwde kom.

#### **Planspecifiek**

Met voorliggend plan wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd. Dit betekent een vermindering van de geurbelasting ter plaatse. In de omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ruim 50 meter afstand tegenover het plangebied, aan de Oosteinde 9. Dit betreft een melkveebedrijf met 50 stuks melkrundvee, 20 stuks jongvee en 5 schapen (bron: ODMH). Voor melk- en jongvee geldt een vaste richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Het aantal schapen is dermate gering dat gesteld kan worden dat er geen sprake is van geurhinder in relatie tot de nieuwe woning. Deze wordt gerealiseerd op grotere afstand van het bedrijf dan de bestaande woning. Het agrarische bedrijf wordt niet beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden, omdat in dat geval de bestaande woning al maatgevend is. Overige agrarische bedrijven liggen op grotere afstand en hebben geen invloed op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van geur.

#### **4.1.5 Milieuzonering**

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

#### **Planspecifiek**

In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gesitueerd. Het aspect geur is reeds in paragraaf 4.1.4 behandeld. Voor de aspecten stof en geluid geldt op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Verder liggen er in de directe omgeving geen bedrijven die van invloed zijn op het plan. Met voorliggend plan is uit oogpunt van milieuzonering sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te realiseren woningen. Met de ontwikkeling worden geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

#### 4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10<sup>-6</sup> per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10<sup>-6</sup>-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

##### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR).

De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen. Het ministerie heeft het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen gepubliceerd, waarin praktische informatie en voorbeelden staan voor het opnemen van buisleidingen met gevaarlijke stoffen in bestemmingsplannen.

De aanpak richt zich op veiligheidsafstanden rond buisleidingen, het beheer en toezicht en de registratie van de ligging van buisleidingen. In de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) wordt de regelgeving verder uitgewerkt en worden regels gesteld ten aanzien van risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van regels in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Als categorieën buisleidingen waarvoor het Bevb geldt zijn voorlopig alleen buisleidingen met een druk vanaf 16 bar en een uitwendige diameter van respectievelijk 50 en 70 mm voor het transport van aardgas en vloeibare brandstoffen aangewezen.

##### **Planspecifiek**

Via de website [risicokaart.nl](http://risicokaart.nl) kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart plangebied (bron: risicokaart.nl)

Uit de uitsnede van de risicokaart is op te maken dat op ruim 300 meter afstand ten noorden van het plangebied een buisleiding loopt met een doorsnede van 168 mm en een druk van 40 bar. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze leiding. Wat betreft de verantwoording van het groepsrisico kan gesteld worden dat de personendichtheid in het buitengebied laag is. Met onderhavig plan neemt de persoonsdichtheid in het plangebied nauwelijks toe, omdat het slechts gaat om de toevoeging van twee woningen. Het omzetten van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning heeft geheel geen invloed. Aangezien personen binnen het plangebied doorgaans in een stenen gebouw (woning) verblijven en zelfredzaam zijn kan worden aangenomen dat het plan geen significante invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. Op circa 360 meter afstand ten noorden van het plangebied ligt de rijksweg A12. Het plangebied ligt niet binnen de meest relevante zone voor het groepsrisico van deze weg (200 meter).

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

## 4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

### *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### *Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden*

Het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is neergelegd in het Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021'. De focus betreft het werken aan veilig, voldoende en gezond water tegen aanvaardbare maatschappelijke kosten. Het Hoogheemraadschap richt zich op beheeren en ontwikkelen van het watersysteem over de eigen grenzen heen en speelt in op ontwikkelingen van de maatschappij door actief het gesprek aan te gaan en samen te werken.

Het Hoogheemraadschap hanteert beleids- en uitvoeringsregels op grond van de Keur 2018 (ontwerp). Uitbreiding van verhard oppervlak moet, vanuit hydrologische optiek gezien, waterbalansneutraal plaatsvinden. Als hiervoor berging of vertraging van de afvoer plaatsvindt, bijvoorbeeld door het realiseren van een wadi (greppel) of een ondergrondse infiltratievoorziening, dient met een maatwerkberekening te worden aangetoond dat de voorgestelde voorziening voldoet. Bij een ontwikkeling waarbij de uitbreiding van het verhard oppervlak, waarvan het hemelwater direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd, minder bedraagt dan 500 m<sup>2</sup> binnen de bebouwde kom en minder dan 5.000 m<sup>2</sup> buiten de bebouwde kom, is geen compensatie nodig.

Indien infiltratie in de bodem geen oplossing biedt, kan er nieuwe bergingscapaciteit aangelegd worden die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert dan wel de piekafvoer opvangt.

Wanneer het nieuw verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> (binnen bebouwde kom) of 5.000 m<sup>2</sup> (buiten bebouwde kom) en 10.000 m<sup>2</sup> ligt, is het minimaal benodigd extra oppervlak open water binnen de bebouwde kom 15%

en buiten de bebouwde kom 10% van het aan te leggen extra verhard oppervlak. Bij een nieuw verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> is een maatwerkberekening nodig.

### Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

### Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van 1.115 m<sup>2</sup> gesloopt, evenals een groot deel van de erfverharding. Met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling wordt één nieuwe woning teruggebouwd. Per saldo is er een sterke afname van de hoeveelheid verhard oppervlak. Hierdoor is compensatie in de vorm van vervangend water niet nodig. De vuilwaterafvoer van de woning zal worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.



*Legger oppervlaktewateren (bron: HSDR). Blauw betreft primair oppervlaktewater, groen is tertiair oppervlaktewater.*

Voor het plan is een digitale watertoets doorlopen (zie bijlage 3). Uit de toets blijkt dat er sprake is van een waterschapsbelang, omdat de watergang langs het Oosteinde een 'primair oppervlaktewater' is. De andere sloten, die deels ook binnen het plangebied liggen, zijn aangeduid als 'tertiair oppervlaktewater'. Voor het project moet de normale procedure van de watertoets worden gevolgd. Met het plan worden echter geen ingrepen in de watergangen gedaan en, zoals hiervoor aangegeven, neemt de hoeveelheid verhard oppervlak per saldo af. Het plan heeft derhalve geen gevolgen voor de waterhuishouding. Dit wordt afgestemd met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.

### 4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en de bosopstanden in Nederland.

#### *Gebiedsbescherming*

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

#### *Soortenbescherming*

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

#### **Planspecifiek**

Om inzicht te krijgen in het mogelijk voorkomen van beschermde planten- en diersoorten in het plangebied, als ook in de eventuele effecten op beschermde gebieden, is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 4. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

#### *Gebiedsbescherming*

In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Reeuwijkse plassen'. Dit gebied ligt op ruim 5 kilometer afstand van het plangebied. Door de omvang van de ontwikkeling (saneren agrarische bedrijfsbebouwing, bouw van één nieuwe woning en een woningsplitsing) en de afstand tot het beschermde gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten.

#### *Soortenbescherming*

Op grond van bronnen- en veldonderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied geen geschikt habitat biedt voor beschermde dier- en plantensoorten, dan wel dat de ingrepen geen verstorend effect zullen hebben. Mits aan een aantal voorwaarden en mitigerende maatregelen wordt voldaan, zullen er geen effecten optreden die van invloed zijn op mogelijk aanwezige beschermde soorten,

- Voorkom dat opgeworpen grond en zandhopen tijdens de bouw broedhabitat voor oeverwaluwen vormen.
- Zand- en grondhopen beschermen tegen het intreden van amfibieën.
- Sloot graven 'in de droge'. Bij aantakken op bestaande watergang werken volgens ecologisch protocol bijgevoegd in rapport.



Tevens geldt de algemene zorgplicht voor flora en fauna voor alle in het wild levende planten en dieren in Nederland (art. 1.11 Wnb). Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient dan ook steeds rekening te worden gehouden met flora en fauna. Bij aantreffen van dieren dienen deze voorzichtig buiten de projectlocatie op een geschikte plaats te worden gebracht. Bij twijfel dient ecologisch advies te worden ingewonnen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

#### **4.4 Duurzaamheid**

Duurzaamheid is een steeds belangrijker thema in de ruimtelijke ordening. Zowel op Rijksniveau als op Europees en mondiaal niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot duurzaamheid. Enkele belangrijke hiervan zijn het Klimaatakkoord van Parijs, het Klimaatakkoord Nederland en het Energieakkoord.

##### *Bouwbesluit*

Wettelijk kan er in Nederland geen verdere verduurzaming worden afgedwongen dan via het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Deze is later verlaagd richting een coëfficiënt dicht bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen, dit is rijksbeleid. BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

##### **Planspecifiek**

Met voorliggend initiatief worden verouderde, overtollige gebouwen en bouwwerken gesloopt en wordt daar een ruimte voor ruimte woning voor teruggebouwd. Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De nieuwe woning zal voldoen aan de nieuwe eisen van energie en bij de bouw zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen. Tevens wordt een verouderde boerderij opgeknapt. Dit biedt de mogelijkheid om energiebesparende maatregelen te nemen. Op welke wijze dit precies wordt uitgevoerd wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitgewerkt.

Het plan leidt tot een aanmerkelijke vermindering van de hoeveelheid verhard oppervlak. De locatie wordt 'groener' ingericht, wat leidt tot minder hittestress en een verbetering van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Het initiatief draagt bij aan een verduurzaming van de locatie.

## 4.5 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voorliggend plan betreft het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van twee nieuwe woningen (één door nieuwbouw en één door woningsplitsing in de boerderij). Het aantal verkeersbewegingen met personenwagens neemt door de nieuwe woningen licht toe, maar de weg Oosteinde heeft voldoende capaciteit om dit op te vangen. Bovendien wordt door het saneren van de agrarische bedrijfsbebouwing het aantal verkeersbewegingen door zwaar vrachtverkeer gereduceerd tot nul. De woonboerderij behoudt de eigen inrit aan het Oosteinde. De nieuwe woning wordt via de bestaande, vroegere bedrijfsinrit aan het Oosteinde ontsloten.

In het plangebied geldt het 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk' (21 november 2018), waarin een dynamische verwijzing wordt gemaakt naar het geldende parkeerbeleid in de 'Nota parkeernormen'. Hierin zijn de parkeernormen gebaseerd op de CROW-publicatie 317. Op basis hiervan geldt in het buitengebied voor een vrijstaande woning een minimale parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Voor een twee-onder-één kap woning (woningssplitsing in de boerderij) is de minimale parkeernorm 1,8, is afgerond 2 parkeerplaatsen. Op beide percelen is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren en aan de parkeernorm te voldoen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief vanuit het aspect verkeer is hiermee aangetoond.

## 4.6 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

### *Cultuurhistorie*

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

### *Archeologie*

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

## Planspecifiek

### *Cultuurhistorie*

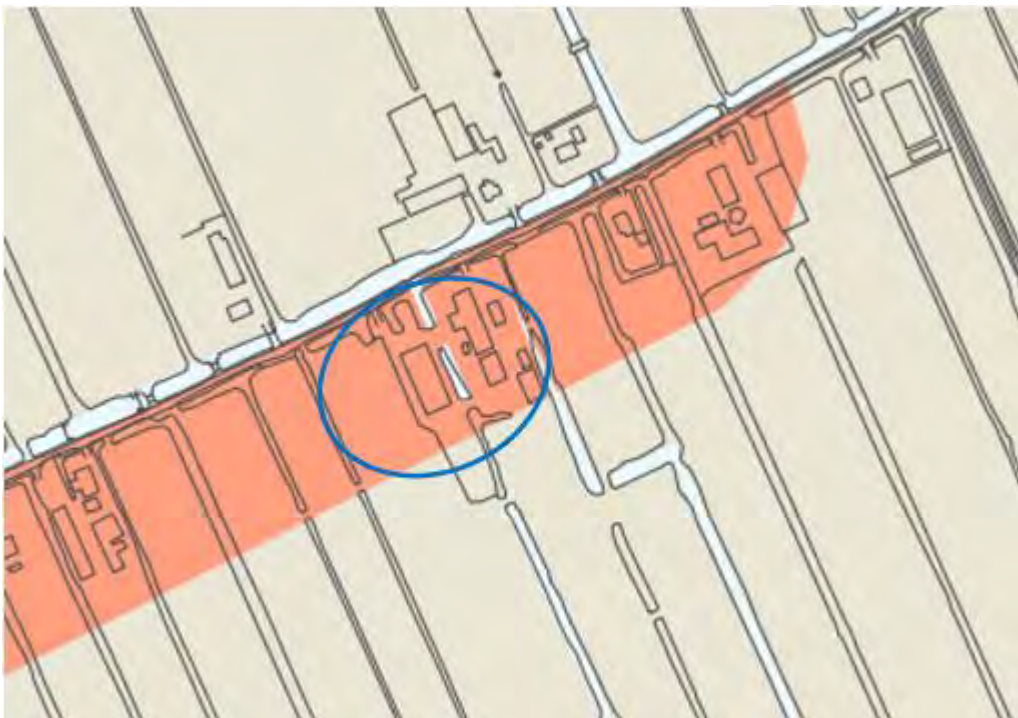
Het plangebied ligt in een cultuurhistorisch waardevol veenlandschap en binnen een cultuurhistorisch waardevol lint. In paragraaf 3.2 is toegelicht op welke wijze het plan rekening houdt met deze cultuurhistorische aspecten. De nieuwe woning wordt op een nu nog onbebouwd perceel ten westen van de boerderij gebouwd. Door de sloop van de grote stal ten westen van de boerderij ontstaat tussen de boerderij en de nieuwe woning een nieuw onbebouwd perceel. Hiermee wordt het karakteristieke beeld van het lint en het achterliggende open landschap versterkt en gaat de nieuwe woning niet concurreren met de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. De nieuwe kavel en woning passen qua maatvoering en ligging in de ruimtelijke structuur van het bebouwingslint.

In het plangebied geldt het "Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk" (zie paragraaf 3.3.3). De boerderij en enkele gebouwen op het perceel hebben een hoge cultuurhistorische waarde. De woningsplitsing maakt het mogelijk om de boerderij te restaureren en in stand te houden, conform de doelen van het Parapluplan.

Het plan draagt bij aan het behouden en versterken van cultuurhistorisch waarden van zowel het landschap als de bebouwing.

### *Archeologie*

Onderstaand een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart die hoort bij de Kadernota Erfgoed van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (vastgesteld op 4 juli 2012). Het plangebied is hierop aangeduid met 'Archeologische Waarden 2'. Hierbij geldt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm onder het maaiveld.



*Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Bodegraven-Reeuwijk*

Met voorliggend plan worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling wordt een nieuwe woning teruggebouwd en de karakteristieke boerderij gesplitst in twee wooneenheden. Voor de bouw van de nieuwe woning is een archeologisch onderzoek nodig. Dit zal worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. Bij de woningsplitsing vinden geen externe bouwwerkzaamheden plaats en is archeologisch onderzoek niet nodig.

Voor de wijze van bestemmen in voorliggend plan is gebruik gemaakt van de plansystematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied Noord" van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De aangegeven archeologische waarden uit de archeologische beleidskaart zijn vertaald naar de bestemmingen 'Waarde - Archeologie' uit het bestemmingsplan "Buitengebied Noord". Zodoende wordt in voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' overgenomen.

#### **4.7 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

##### **Planspecifiek**

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

#### Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

#### Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

### 5.2 Wijze van bestemmen

In voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, vastgesteld op 22 november 2017.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen'. Voor de woningen en bijgebouwen is een bouwvlak opgenomen. Ten behoeve van de woningsplitsing van de bestaande boerderij is opgenomen dat er 2 wooneenheden zijn toegestaan.
- Als voorwaardelijke verplichting is opgenomen, dat binnen 2 jaar nadat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning en voor de woningsplitsing is verleend, alle schuren moeten zijn gesloopt, overeenkomstig de tekening die is opgenomen in bijlage 1 bij de regels.
- Dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie' (overgenomen uit het bestemmingsplan 'Paraplunota Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk').

De dubbelbestemming voor archeologie is vanuit de archeologische beleidsadvieskaart en volgens de systematiek uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' vertaald naar:

- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

### *Volume van de woning*

De inhoudsmaat van woningen in de gemeente Bodegraven - Reeuwijk staat al sinds het begin van deze eeuw op 650 m<sup>3</sup>. Deze inhoudsmaat wordt in onderhavig plan niet verhoogd, maar de 10%-afwijkingregeling voor vergroting van deze maat wordt wel nadrukkelijk breder getrokken. Hier zijn een aantal redenen voor:

- Met de aanpassing van het Bouwbesluit in 2003 is de plafondhoogte van verblijfsruimtes aangescherpt van 2,4 naar 2,6 meter. In het Bouwbesluit 2012 zijn de RC-waarden (warmteweerstand van een constructie, ofwel isolatiewaarden) behoorlijk aangescherpt. Deze maatregel leidt tot een verdere verduurzaming van de woning, maar ook tot andere constructie met veelal dikkere muren, vloeren en daken en daardoor een inperking van de netto inhoudsmaat van de woning (dit kan oplopen tot wel 75 m<sup>3</sup>).
- De verplichting tot gasloos bouwen heeft gevolgen voor de toe te passen technische apparatuur voor warm tapwater en verwarming en koeling. Van een kleine verwarmingsketel moet worden overgestapt naar een warmtepompinstallatie met buffervaten en een warmteterugwin-unit. Deze installaties hebben een behoorlijk ruimtebeslag. Waar voorheen cv-ketel kon worden opgehangen op de vliering, is nu een ruimte nodig van ca. 6 - 10 m<sup>2</sup> (15 m<sup>3</sup> - 25 m<sup>3</sup>).
- De overheid stuurt steeds meer op zelfredzaamheid en het langer zelfstandig thuis wonen. Dit maakt het noodzakelijk om al bij het ontwerpen van woningen hierover na te denken. Levensloopbestendige woningen kenmerken zich over het algemeen door hun inrichting. Het liefst wordt er een woning ontworpen waarbij alle woonfuncties zich op de begane grond bevinden. De wijze van ontwerpen van woningen geeft bij een beperkte inhoudsmaat van woningen een behoorlijke uitdaging. In de praktijk komt het erop neer dat een beperkte inhoudsmaat van woningen ook beperkingen geeft op het gebied van woonwensen.

Een inhoudsmaat van 715 m<sup>3</sup> (650 m<sup>3</sup> + 65 m<sup>3</sup> van voornoemde 10% afwijking) is niet dermate groot dat het gaat concurreren met de bestaande karakteristieke en cultuurhistorische boerderijen die over het algemeen een veel groter volume hebben (1.000 - 1.500 m<sup>3</sup>). De bestaande landschappelijke karakteristiek en de ruimtelijke kwaliteit worden door een beperkte uitbreiding van het toegestane bouwvolume niet aangetast.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

## **Hoofdstuk 6      Procedure**

### **6.1      Algemeen**

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

### **6.2      Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

### **6.3      Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro**

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de inspraak ex artikel 3.1.6 Bro opgenomen.

### **6.4      Verslag zienswijzen**

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.









## **Bijlage 1    Historisch bodemonderzoek**



## **Bijlage 2    Akoestisch onderzoek**



## **Bijlage 3    Watertoets**

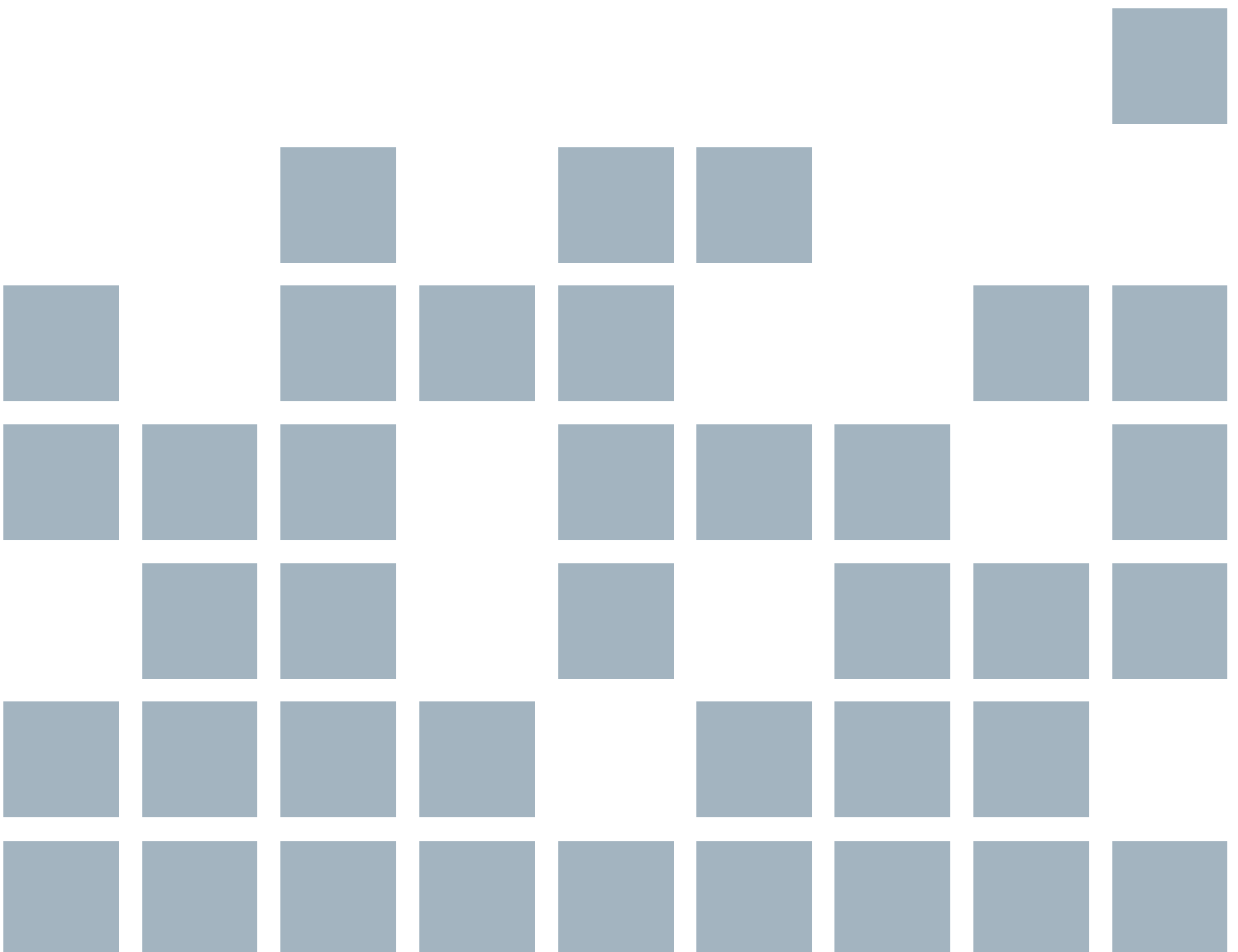




## **Bijlage 4    Quicksan flora en fauna**



# Regels





# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1      plan

het bestemmingsplan Oosteinde 60, Waarder met identificatienummer NL.IMRO.1901.Oosteinde60-BP40 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### 1.2      bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

### 1.3      aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4      aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5      afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning van de mantelzorger en waarin de zorgbehoevende uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

### 1.6      agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen in open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond; een paardenfokkerij en een paardenhouderij worden niet aangemerkt als grondgebonden veehouderij;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. paardenfokkerij: het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij;
- e. paardenhouderij: een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden;
- f. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- g. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- h. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- i. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- j. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

### 1.7      agrarisch deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen algemeen erkende en onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw.

### 1.8      agrarisch natuur- en landschapsbeheer

agrarisch beheer met inachtneming van het behouden van natuur- en landschapwaarden, zoals weidevogelbeheer, randenbeheer, slootkantenbeheer en dergelijke.

### 1.9      ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten

specialisatie voor agrarische bedrijven waarbij agrarische producten op een originele of traditionele manier worden bewerkt zoals imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij en dergelijke.

#### **1.10 archeologische verwachtingswaarde**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

#### **1.11 archeologisch onderzoek**

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

#### **1.12 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

#### **1.13 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### **1.14 bed en breakfast**

een kleinschalige, aan de woonfunctie of agrarische bedrijfswoning ondergeschikte verblijfsvoorziening, gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur

#### **1.15 bedrijf**

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

#### **1.16 bedrijfs-/ dienstwoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

#### **1.17 bestaand**

- a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van gronden en opstallen, zoals legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebruikt krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning.

#### **1.18 beperkt kwetsbaar object**

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
- b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- c. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen;
- d. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen;
- e. winkels, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen;
- f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- g. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen;
- h. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen
- i. objecten die met de onder a tot en met f en h genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- j. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

#### **1.19 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.20 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.21 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, of ander bouwwerk, met een dak.

### **1.22 bodemingreep**

grondwerkzaamheden, waartoe onder meer worden gerekend:

- a. het afgraven van grond waaronder ook wordt begrepen het verwijderen van bestaande funderingen en het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. woelen, mengen, dieploegen, egaliseren en ontginnen van gronden,
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- e. het uitvoeren van hei- en / of boorwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanleggen van nieuwe en / of het vervangen en / of uitbreiden van bestaande (ondergrondse) transport-, energie-, riool- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

### **1.23 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### **1.24 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.25 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.26 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.27 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

### **1.28 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **1.29 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik in de loop van de geschiedenis van het bouwwerk of dat gebied.

### **1.30 dagrecreatie**

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat.

### **1.31 deskundige inzake natuur en landschap**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur, landschap en planologie.

### **1.32 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.33 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

### **1.34 erf- en terreinafscheiding**

een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

### **1.35 Erfgoedcommissie**

de commissie als bedoeld in de Erfgoedverordening van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### **1.36 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.37 geluidsgevoelige objecten**

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

### **1.38 hobbymatige agrarische activiteiten**

het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee, niet zijnde paarden.

### **1.39 hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.40 intensieve veehouderij**

een agrarisch bedrijf of een deel daarvan waar ten minste 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is en dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren 'biologisch' worden gehouden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer.

### **1.41 kantoor**

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, niet zijnde openbare dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

### **1.42 kap**

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65° niet zijnde een lessenaarsdak tenzij in de regels en / of de verbeelding een andere regeling is opgenomen in welk geval die regeling geldt.

### **1.43 kleinschalig beroep- en bedrijf-aan-huis**

activiteiten die in een woning of bijbehorend bouwwerk door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

### **1.44 kwetsbaar object**

onder een kwetsbaar object wordt verstaan:

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens die aangemerkt worden als beperkt kwetsbare objecten. Dit zijn: verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen, of
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;



- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
  - 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m<sup>2</sup> per object, of
  - 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m<sup>2</sup> per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

#### **1.45 landschapswaarde**

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

#### **1.46 mantelzorg**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

#### **1.47 mitigerende maatregel**

een activiteit bedoeld ter compensatie van een negatief ecologisch effect op een Natura 2000-gebied zoals een kwantitatief minimaal gelijkwaardige reductie van een toename van ammoniakemissie of een kwalitatief gelijkwaardige compensatie door inrichtings- of beheermaatregelen, waarvan het ecologisch effect deskundig is onderbouwd.

#### **1.48 nadere eis**

een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

#### **1.49 natuurwaarde**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

#### **1.50 omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

#### **1.51 oprit**

het gedeelte van het bouwperceel voor het bereiken van de bij het bouwperceel behorende garage en / of carport en / of andere bij de desbetreffende bestemming behorende gebouwen waar verkeer over rijdt. Een oprit is altijd direct bereikbaar vanaf de openbare weg.

#### **1.52 paardenbak**

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.

#### **1.53 permanent wonen**

van permanente bewoning is in ieder geval sprake als men is ingeschreven in het GBA, indien men niet is ingeschreven in het GBA dan geldt het volgende criterium:

het gebruiken van een recreatieverblijf, zomerwoning, recreatiewoning en/of kampeermiddel als hoofdverblijf. Onder hoofdverblijf wordt in dit verband verstaan: de plaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien de betrokkene gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen per kalenderjaar tenminste 2/3 van die tijd het adres van de zomer- of recreatiewoning, het recreatieverblijf of kampeermiddel als woonadres in gebruik heeft.

**1.54 staat van bedrijfsactiviteiten**

een als bijlage bij deze planregels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

**1.55 verbeelding**

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

**1.56 volwaardig agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf dat naar aard en omvang en gelet op de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt en waarvan de continuïteit voor een periode van ten minste 10 jaar redelijkerwijs is te verwachten. Het bedrijf dient te voorzien in het hoofdkomen van het bedrijfshoofd. De arbeidsbehoefte en – omvang dienen ten minste één arbeidskracht te omvatten die qua tijdsbesteding volledig (voltijds) werkzaam is of zal zijn in het bedrijf.

**1.57 voorgevel**

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

**1.58 voorgevelrooilijn**

de lijn in het verlengde van de voorgevel .

**1.59 wijziging**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

**1.60 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**1.61 zeer kwetsbare groepen**

personen die door geestelijke of lichamelijke beperkingen of door zeer jonge leeftijd of door opsluiting voor langere tijd, niet in staat zijn om zich zelfstandig binnen korte tijd in veiligheid te brengen of bescherming te zoeken voor een dreigend gevaar.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2      bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3      breedte, lengte en diepte van een gebouw**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

### **2.4      goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte van de betreffende gevel, wordt de goothoogte, druiplijnhoogte of boeiboordhoogte van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.

### **2.5      inhoud van een bouwwerk**

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken, dakkapellen en dakopbouwen.

### **2.6      inhoud van een overkapping, carport of daarmee gelijk te stellen gebouw of bouwwerk**

vanaf peil tot aan de buitenzijde van het dak en tussen de buitenwerkse maten van de draagconstructie.

### **2.7      ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.8      oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.9      vloeroppervlakte**

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580 (Nederlandse Norm voor ruimtelijke data).

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, voor zover:
  1. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen met een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
  2. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien;
  3. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  4. de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving
  5. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is.
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paardenbakken, tennisbanen terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. ten aanzien van de bouw en inhoud van woningen geldt het volgende:
  1. het aantal woningen per bouwvlak mag niet hoger zijn dan het aantal zoals aangegeven in de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal woonheden' ter plaatse van het betreffende bouwvlak.
  2. bij herbouw van een woning dient de woning op de plaats van de fundamente van de bestaande woning te worden teruggebouwd;
  3. de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag te allen tijde 650 m<sup>3</sup> bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;
  4. indien de bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft van meer dan 650 m<sup>3</sup> mag de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot maximaal 750 m<sup>3</sup>;
  5. indien de bestaande woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken een inhoud hebben van meer dan 750 m<sup>3</sup>, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat bij herbouw van de woning de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- d. ten behoeve van zwembaden, tennisbanen en paardenbakken gelden de volgende regels:
  1. zwembaden, tennisbanen en paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
  2. per bouwvlak is ten hoogste één zwembad, één tennisbaan of één paardenbak toegestaan;
  3. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 400 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van de tennisbaan maximaal 660 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup>;

4. het zwembad, de tennisbaan of de paardenbak dient achter de woning gerealiseerd te worden;
  5. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
  6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- e. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 5 m tot de zijdelingse erfgrens mogen geen gebouwen worden gebouwd, waarbij de bestaande gebouwen behouden mogen blijven;
- f. voorts geldt het volgende:

	maximaal oppervlak	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
woningen (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken)		3,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken	75 m <sup>2</sup>	3 m	5 m
erf- en terreinafscheidingen:			
- binnen het bouwvlak:			2 m
- buiten het bouwvlak:			1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen			3 m

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Herbouw van woningen buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van de herbouw van woningen op een andere plaats dan de plaats van de fundamente van de bestaande woning met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

#### 3.3.2 Sanering voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van de sanering van bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken met inachtneming van het volgende:

- a. Maximaal 50% van de totale oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag worden teruggebouwd, en/of behouden blijven, met dien verstande dat na sanering niet meer dan 250 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel aanwezig mag zijn.

#### 3.3.3 Voorwaardelijke verplichting

Binnen 2 jaar nadat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning en voor de woningsplitsing is verleend, dienen alle gebouwen zoals aangegeven op de afbeelding in bijlage 1 te zijn gesloopt.

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.4.1 Bed and breakfast*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.13.1 voor het gebruik tot het toestaan van een bed and breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. De bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in gebouwen binnen een bouwvlak zoals bepaald in artikel 3.2 onder a;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast dient gekoppeld te zijn aan de woonfunctie ter plaatse en dient hieraan ondergeschikt te zijn;
- c. het vloeroppervlak van de bed and breakfast mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
- d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan acht personen in maximaal 4 kamers bed and breakfast worden geboden;
- e. de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
- f. de parkeerbehoefte van de functie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. als gevolg van de bed and breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

## **Artikel 4 Waarde - Archeologie - 3**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (ter plaatse van historische dorpskernen en bewoningslinten met een verspreide bebouwing).

### **4.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen voor de in artikel 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 4.3.2 *Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van artikel 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 4.2;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. behoren tot normaal landbouwkundig gebruik.

#### 4.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.



## Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

Percelen met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de Beleidsnota Cultuurhistorie.

### 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien:
  1. de vergroting of verandering geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of bouwwerk;
  2. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Erfgoedcommissie van de gemeente Bodegaven-Reeuwijk is ingewonnen, waarbij de "Beleidsnota Cultuurhistorie" in acht wordt genomen.

### 5.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen of bouwwerken

#### 5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### 5.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod in 5.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 5.2 in acht is genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### 5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. de vergroting of verandering geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of bouwwerk;
- b. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Erfgoedcommissie van de gemeente Bodegaven-Reeuwijk is ingewonnen, waarbij de "Beleidsnota Cultuurhistorie" in acht wordt genomen.

#### 5.3.4 Omgevingsvergunning voor extra zelfstandige wooneenheid in cultuurhistorisch waardevol object

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 t/m 5.3, teneinde de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid in een gebouw met een cultuurhistorische waarde toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Erfgoedcommissie van de gemeente Bodegaven-Reeuwijk is ingewonnen, waarbij de "Beleidsnota Cultuurhistorie" in acht wordt genomen.
- b. de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien de zelfstandige wooneenheid bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van de bebouwing;
- c. na toevoeging van een zelfstandige wooneenheid, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, bedraagt het aantal wooneenheden maximaal 2 met uitzondering van de percelen waar een zomerhuis aanwezig is; in die gevallen bedraagt het aantal zelfstandige wooneenheden maximaal 3, waarbij het zomerhuis 1 wooneenheid bevat;

- d. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw en het zomerhuis- zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - dient behouden te blijven;
- e. in het geval van woningsplitsing van het hoofdgebouw dient het dak afgedekt te blijven met één aaneengesloten dak;
- f. de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid mag niet leiden tot beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- g. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid;
- h. ter plaatse van de nieuwe woning(en) dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 6      Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 7      Algemene bouwregels

#### 7.1      Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

#### 7.2      Plaatsen en vergroten bruggen

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 is het verboden om nieuwe bruggen te plaatsen of bestaande bruggen te vergroten.

#### 7.3      Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het aanwezige oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m onder peil.

#### 7.4      Parkeren

##### 7.4.1      Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het planologisch toegelaten gebruik van gronden, zoals na oprichting van een gebouw en bij verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en in stand wordt gehouden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en voldoende laad- en losvoorzieningen. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:

- a. voldaan wordt aan de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- b. voldaan wordt aan de verdere eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

##### 7.4.2      Nadere eis

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 7.4, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:  
niet toegestaan is:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van recreatieve onderkomens, zoals bed & breakfast-kamers, stacaravans en tenten voor permanente bewoning;
- d. van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

### **9.1      Maten en bouwgrenzen**

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover:
  1. zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
  2. de overschrijdingen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
  1. de afwijking van maten en/of de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, noodzakelijk is omwille van bouwtechnische of bedrijfstechnische redenen en;
  2. met de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **9.2      Bouwen op kortere afstand van erfgrans**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 voor het toestaan van bebouwing op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, met inachtneming van het volgende:

- a. de ter plaatse voorkomende landschappelijke waarden worden als gevolg van de afwijking landschappelijke inpassing niet onevenredig aangetast;
- b. het bevoegd gezag kan voorwaarden verbinden aan de afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van het treffen van maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bebouwing.

### **9.3      Mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk behorende bij een (bedrijfs)woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg;
- b. het aantal woningen op het bouwvlak niet mag toenemen;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de toegestane maximale maten en afstanden van de woning en bijgebouwen mogen niet worden overschreden;
- e. de woning mag maximaal één toegang hebben en er mogen geen extra inritten of bruggen worden aangelegd;

- f. de zorgbehoefte moet zijn aangetoond via een indicatiebesluit of verklaring van de GGD, met uitzondering van zorgbehoevenden ouder dan 75 jaar;
- g. bij beëindiging van de mantelzorg wordt het gebruik van de woning of bijgebouw als tijdelijke, afhankelijke woonruimte beëindigd.

#### **9.4 Plaatsen of vergroten van bruggen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 en artikel 7.2 teneinde het plaatsen van nieuwe bruggen of het vergroten van bestaande bruggen mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. nieuwe bruggen zijn slechts toelaatbaar indien dit strikt noodzakelijk is voor de ontsluiting van:
  - 1. een woning, waarbij als norm geldt ten hoogste 1 brug per woning;
  - 2. een (agraris)ch bedrijf(sperceel), indien dit strikt noodzakelijk is voor de (agraris)che bedrijfsvoering;
- b. bij een woning mag de maximale breedte van een brug ten hoogste 3 m bedragen en het landhoofd ten hoogste 6 m;
- c. bij een (agraris)ch bedrijf(sperceel) mag de maximale breedte van een brug ten hoogste 4 m bedragen en het landhoofd ten hoogste 8 m;
- d. de afstand tussen naastgelegen bruggen dient ten minste 15 m te bedragen, tenzij de situering van afzonderlijke percelen een kortere afstand vereisen;
- e. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de werkzaamheden de cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten en geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid.

### **Artikel 10 Algemene wijzigingsregels**

#### **10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening wijzigingen aan te brengen in plaats, richting en of afmetingen van bestemmingsgrenzen:

- a. ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits:
- b. de afwijking ten hoogste 3 meter bedraagt;
- c. als gevolg van de afwijking de omvang van het bestemmingsvlak met ten hoogste 10% wordt vergroot en;
- d. geen belangen van derden worden geschaad;
- e. ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in het plan.

#### **10.2 Waarde archeologie**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening één of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

### **Artikel 11 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan ter voorkoming van de aantasting van ter plaatse voorkomende landschappelijke waarden bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van het treffen van maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. nadere eisen kunnen slechts gesteld worden indien de oppervlakte van de betreffende bebouwing meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>;

- b. bij het stellen van de nadere eisen slaat het bevoegd gezag acht op de specifieke kenmerken van het aanwezige landschappen ter plaatse van de beoogde bebouwing;
- c. alvorens het bevoegd gezag nadere eisen stelt, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen over een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen.

## **Artikel 12 Algemene procedureregels**

Bij het toepassen van een in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **Artikel 13 Overige regels**

### **13.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover dat betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en;
- c. laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

### **13.2 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

### Artikel 14      Overgangsrecht

#### 14.1      Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a. met maximaal 10%;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 14.2      Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

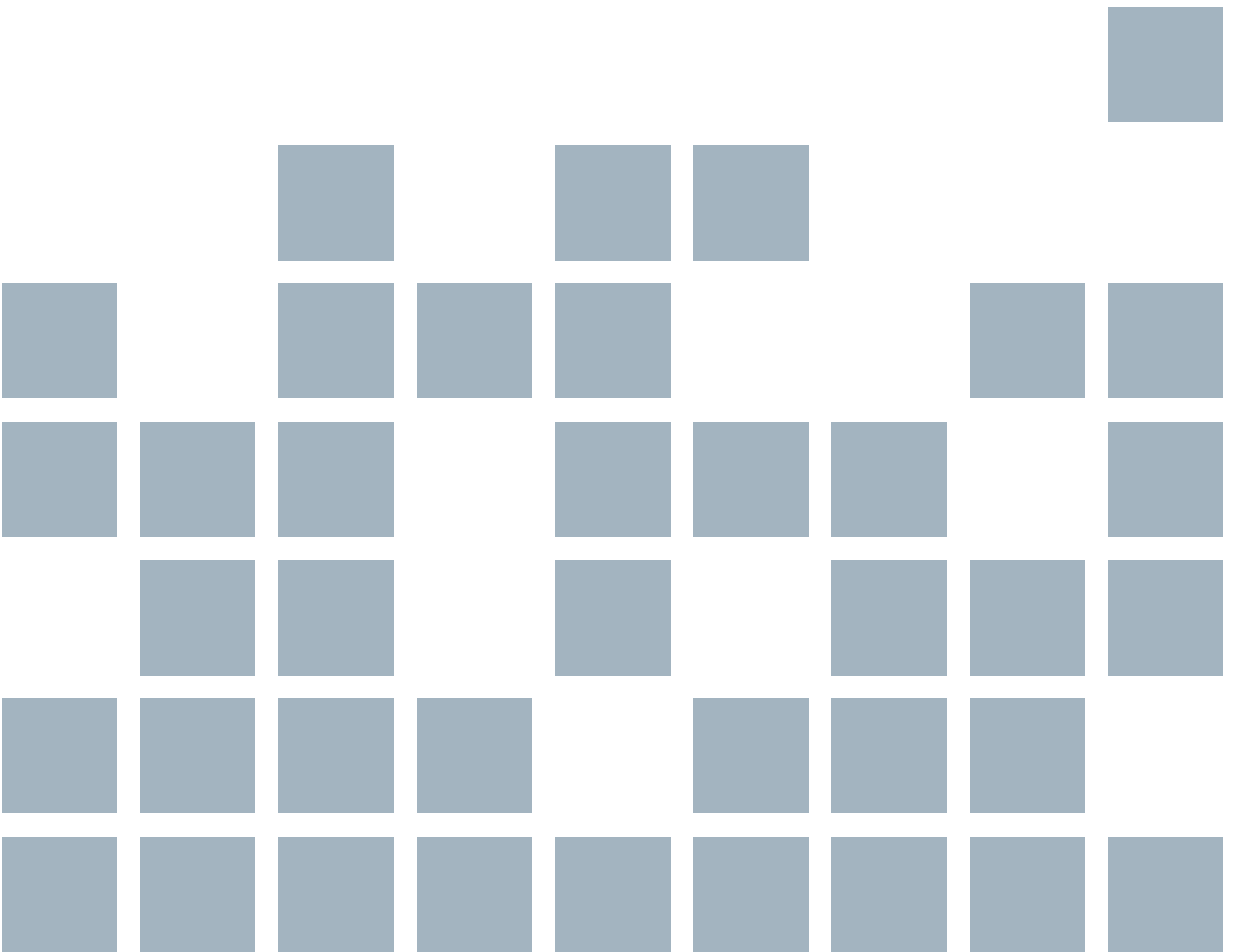
### Artikel 15      Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oosteinde 60, Waarder'.





# Bijlagen bij de regels





## **Bijlage 1    Te slopen bebouwing**







**[buro-sro.nl](http://buro-sro.nl)**

## **Bijlage 3**

### **Ruimtelijke Onderbouwing**

Randenburgseweg 34





Ruimtelijke onderbouwing  
Randenburgseweg 32 te Reeuwijk  
(en Zuidwijk 70 te Boskoop)

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Concept



# Ruimtelijke onderbouwing Randenburgseweg 32 te Reeuwijk (en Zuidwijk 70 te Boskoop)

**Gemeente Bodegraven-Reeuwijk**

**Concept**

Rapportnummer:	P00753
Datum:	21 december 2020
Opdrachtgever:	Handels- en loonbedrijf J. van den Uijl
Projectteam BRO:	JR, MvD, SvdS, BR, RG
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 2
Beknopte inhoud:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de clustering van bedrijfsfuncties en legalisering van recreatielandjes bij handels- en loonbedrijf Den Uijl BV aan de Randenburgseweg 32 te Reeuwijk

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
<b>1. AANLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	5
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>6</b>
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Huidige situatie: vigerende bestemmingsplannen	8
2.2.1 Vigerend bestemmingsplan	8
2.2.2 Bestemmingsplan versus huidige gebruik	8
2.3 Nieuwe situatie: gewenst toekomstbeeld	10
<b>3. PLANVERANTWOORDING: STEDENBOUW &amp; LANDSCHAP</b>	<b>14</b>
3.1 Gebiedsprofiel 'Boskoop' (2014)	14
3.2 Landschapsvisie Zuidwijk	15
3.3 Recreatieve versterking versus sierteelt	17
3.4 Inrichtingsmaatregelen	19
<b>4. PLANVERANTWOORDING: BELEID &amp; TRENDS</b>	<b>21</b>
4.1 Rijksbeleid	21
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	21
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	22
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	23
4.2 Provinciaal beleid	24
4.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland	24
4.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland	24
4.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland	28
4.2.4 Verzamelherziening Omgevingsbeleid 2020 (nog in procedure)	30
4.3 Trends en beleid recreatielandjes	30
4.3.1 Consumententrends	30
4.3.2 Beleid	31
<b>5. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>34</b>
5.1 Verkeer en parkeren	34
5.2 Geluid	34

5.2.1 Toetsingskader	34
5.2.2 Onderzoek	35
5.2.3 Conclusie	36
5.3 Luchtkwaliteit	36
5.4 Bedrijven en milieuzonering	38
5.4.1 Toetsingskader	38
5.4.2 Locatie	38
5.4.3 Conclusie	42
5.5 Externe veiligheid	42
5.5.1 Toetsingskader	42
5.5.2 Plangebied	43
5.5.3 Conclusie	43
5.6 Ecologie	44
5.6.1 Toetsingskader	44
5.6.2 Onderzoek	45
5.6.3 Conclusie	46
5.7 Bodem	47
5.7.1 Toetsingskader	47
5.7.2 Onderzoek	47
5.7.3 Conclusie	48
5.8 Water	48
5.8.1 Toetsingskader	48
5.8.2 Conclusie	50
5.9 Archeologie	50
5.9.1 Toetsingskader	50
5.9.2 Onderzoek	51
5.9.3 Conclusie	52
5.10 Cultuurhistorie	52
5.10.1 Toetsingskader	52
5.10.2 Onderzoek	52
5.10.3 Conclusie	53
5.11 Conventionele explosieven	53
5.12 Milieueffectenrapportage	53
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>55</b>
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.2.1 Vooroverleg	55
6.2.2 Inspraak en omgevingsdialoog	56
6.2.3 Vaststellingsprocedure	57

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Quickscan en flora en fauna

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

# 1. AANLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het huidige gebruik van de percelen Randenburgseweg 32 (en Zuidwijk 70) is niet geheel in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Zo zijn er recreatieve functies op bedrijfsbestemmingen aanwezig en bedrijfsmatige functies (met name hout- en machineopslag) op gronden waarop een agrarisch gebruik (sierteelt) is toegestaan. Door Visser & Wijtman is een globale transformatievisie opgesteld waarin op hoofdlijnen het beoogde toekomstbeeld is gepresenteerd.

Dit toekomstbeeld voorziet onder andere in:

- Bestendigen en planologisch verankeren van het areaal aan recreatieve functies;
- Aanbrengen demarcaties in bestemmingen/aanduidingen zodat er tussen individuele functies onderling sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening';
- Aanleggen nieuw water en groen;
- Zoneren bedrijfslocaties, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om voor de houtopslag gebouwde voorzieningen te kunnen bouwen;
- In overeenstemming brengen van het planologische regime met het huidige gebruik voor de onderdelen waarvan het feitelijke gebruik in de toekomst niet wijzigt.



Figuur 1. Ligging en begrenzing plan- en exploitatiegebied.  
Blauw: gemeente Alphen aan den Rijn perceel C 498.  
Geel: gemeente Bodegraven-Reeuwijk percelen A 1285 en 1786

Het totale plangebied waarop de gebiedsontwikkeling uiteindelijk betrekking heeft (zie figuur 1) ligt gedeeltelijk in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (Reeuwijk) en gedeeltelijk in de gemeente Alphen aan den Rijn (Boskoop). Er zijn met beide gemeentes verkennende gesprekken gevoerd en beide gemeentes hebben aangegeven aanknopingspunten te zien om aan de plannen medewerking te verlenen.

De juridisch-planologische verankering van de nieuwe bestemmingen binnen het gebied, gebeurt individueel per gemeente. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als verantwoording van de keuzes en bestemmingslegging voor het gedeelte van het ontwikkelingsgebied dat op het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is gelegen en spitst zicht daarop toe. Dit betreft de twee zuidelijke, geel omlijnde percelen. Daar waar het relevant is een doorkijk te geven naar de totale gebiedsontwikkeling, is dat in de tekst vermeld.

## **1.2 Leeswijzer**

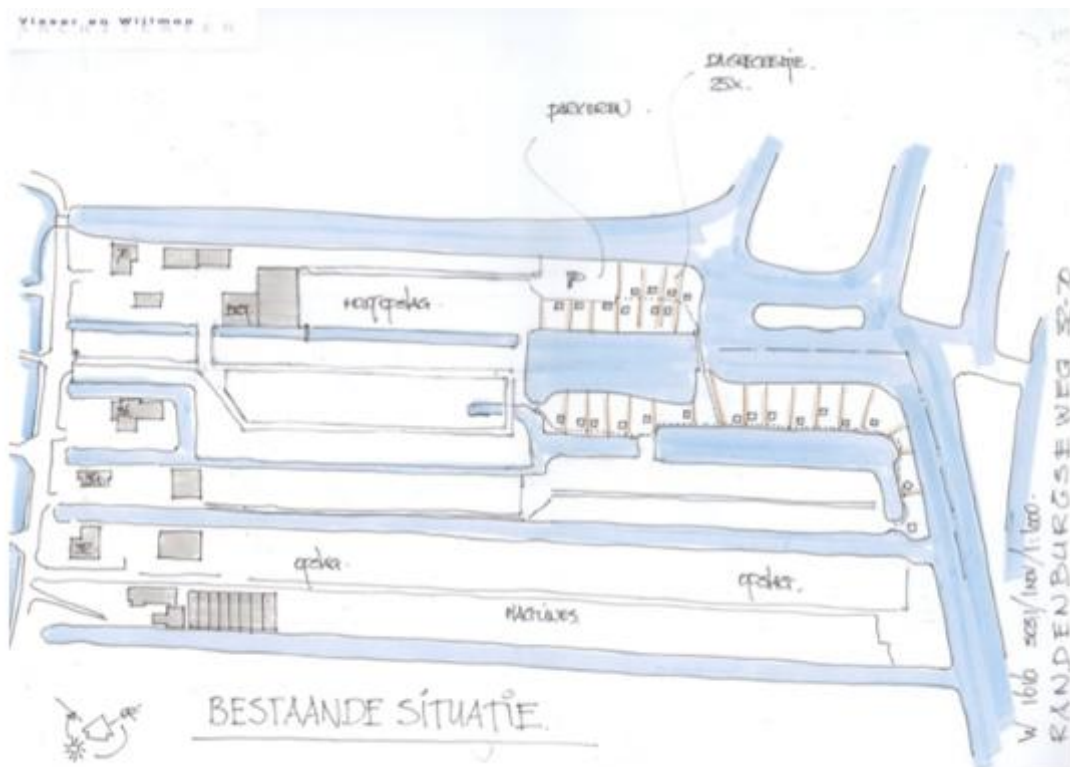
Hoofdstuk 2 beschrijft de concrete voornemens van het bedrijf voor de nabije toekomst. In de hoofdstukken 3 t/m 5 geven we op de hoofdpunten aan in hoeverre te ontwikkeling ruimtelijk-landschappelijk, beleidsmatig, programmatisch en qua milieu- en omgevingsaspecten aanvaardbaar kan worden geacht. Nadrukkelijk dient vermeld te worden dat in onderhavige onderbouwing is gekeken naar de planologische haalbaarheid en inpasbaarheid maar dat er nog geen nadere onderzoeken zijn uitgevoerd om de milieukundige haalbaarheid onomstotelijk vast te stellen. Er kan daarom nog niet voor alle relevantie (milieu)aspecten een (sluitende) conclusie worden getrokken, maar er is wel een duidelijke indicatie te geven. Nader onderzoek vindt – daar waar noodzakelijk – plaats lopende de ruimtelijke (voorbereidings)procedure. In hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid van het voornemen kort beschreven.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

Handels- en Loonbedrijf J. den Uijl is gevestigd op de locaties Zuidwijk 70 te Boskoop en Randenburgseweg 32 te Reeuwijk alsmede op de locatie Boskoopseweg 6 te Boskoop. De hoofdactiviteiten van het bedrijf bestaan uit handel in hout en verwerking van grond. Op de locatie aan de Boskoopseweg 6 bevindt zich de grondbank en op de locaties aan de Zuidwijk en Randenburgseweg is de hout-handel gevestigd. De locatie Zuidwijk 70 staat kadastraal bekend als gemeente Boskoop, sectie C, nummer 498 en gemeente Reeuwijk, sectie A, nummer 1285. De totale grootte van deze locatie is circa 3,5 ha, waarvan ca. 1,8 ha op het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk ligt.

Handels- en Loonbedrijf J. den Uijl beschikt over een grote voorraad hardhout/naaldhout voor hoveniers en particulieren (verkoop van de ter plaatse geproduceerde goederen aan particulieren is ondergeschikt aan de reguliere bedrijfsvoering) alsmede voor de grond-, weg- en waterbouw-sector. Op het perceel Randenburgseweg 32 (buiten plangebied gelegen) is een bedrijfswoning aanwezig en daarachter bevindt zich in de huidige situatie opslag van materiaal en materieel. Op het perceel Zuidwijk 70 is eveneens een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken aanwezig en daarachter bevinden zich de gebouwen waarin de houtopslag en -bewerking plaatsvindt. Ten zuiden van de houtopslag bevinden zich de restanten van een sierteeltbedrijf.



Figuur 2. Bestaande situatie (Bron: Visser en Wijtman, 1 november 2016)



Achter op het perceel Zuidwijk 70 en achter de woning Randenburgseweg 36, op het kadastraal perceel sectie A nr. 1285, worden sinds ruim 50 jaar recreatielandjes verhuurd. Er zijn op dit moment 25 landjes voor de verhuur in gebruik. Deze landjes variëren in oppervlakte van circa 150 tot 350 m<sup>2</sup> en op elk landje is een tuinhuisje voor opslag aanwezig. De landjes zijn bedoeld voor dagrecreatie en er vindt geen nachtverblijf plaats. Huurders kunnen het landje gebruiken als rustplaats, visplaats, moestuin, speelterrein en/of aanlegplaats voor een bootje.



Figuur 3. Luchtfoto waarin de gebruikssituatie van de percelen staat aangegeven.



Figuur 4. Eigendommen J. den Uij.

## 2.2 Huidige situatie: vigerende bestemmingsplannen

### 2.2.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Randenburg' van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Binnen dit bestemmingsplan is een deel van de locatie Zuidwijk 70 (kadastraal perceel nr. 1285) bestemd als 'Water' en 'Agrarisch – Sierteelt' met de functieaanduiding 'opslag' voor het meest westelijke deel (zie onderstaande figuur). Daarnaast gelden voor delen van de percelen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad'.

De bestemming 'Agrarisch - Sierteelt' voorziet in de exploitatie van sierteeltbedrijven. Binnen de bestemming zijn kassen tot een maximaal oppervlak van 3.000 m<sup>2</sup> en overige gebouwen en overkappingen tot een maximaal oppervlak van 1.500 m<sup>2</sup> toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is tevens opslag ten behoeve van een houthandel toegestaan, waarbij de opslag van de houtsoort Angelim Vermelho alsmede bewerkt en/of geïmpregneerd hout niet toegestaan is.

In het zuiden van kavel A 1278 loopt een strook met de bestemming 'Waarde – Archeologie'. Wanneer er gebouwd wordt op deze grond dient er een archeologisch rapport opgeteld te worden waarbij wordt overlegd dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad. Een archeologische rapportage is echter niet nodig wanneer het bouwwerk een kleiner oppervlak heeft dan 100 m<sup>2</sup> en de graafwerkzaamheden niet dieper gaan dan 50 cm.



Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Randenburg', afwijkingsgebied rood omlijnd.

### 2.2.2 Bestemmingsplan versus huidige gebruik

In paragraaf 2.1 is beschreven waarvoor de gronden van de locaties Zuidwijk 70 en Randenburgseweg (achter nr. 36) in de huidige situatie in gebruik zijn. Wanneer dit vergeleken wordt met de kaders

van de vigerende bestemmingsplannen dan blijkt dat deze niet in overeenstemming zijn. Het voornaamste verschil is dat de recreatielandjes die reeds circa 50 jaar op de locatie aanwezig zijn niet als dusdanig zijn bestemd. Daarnaast vinden er bedrijfsmatige functies plaats op gronden die bestemd zijn voor agrarisch gebruik (sierteelt).

## 2.3 Nieuwe situatie: gewenst toekomstbeeld

Zoals uit een vergelijking tussen de huidige gebruikssituatie (paragraaf 2.1) en de planologische situatie (paragraaf 2.2) blijkt, is het huidige gebruik van de planlocatie niet geheel in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Zo zijn er recreatieve functies op bedrijfsbestemmingen aanwezig en bedrijfsmatige functies (met name hout- en machineopslag) op gronden waarop een agrarisch gebruik (sierteelt) is toegestaan.

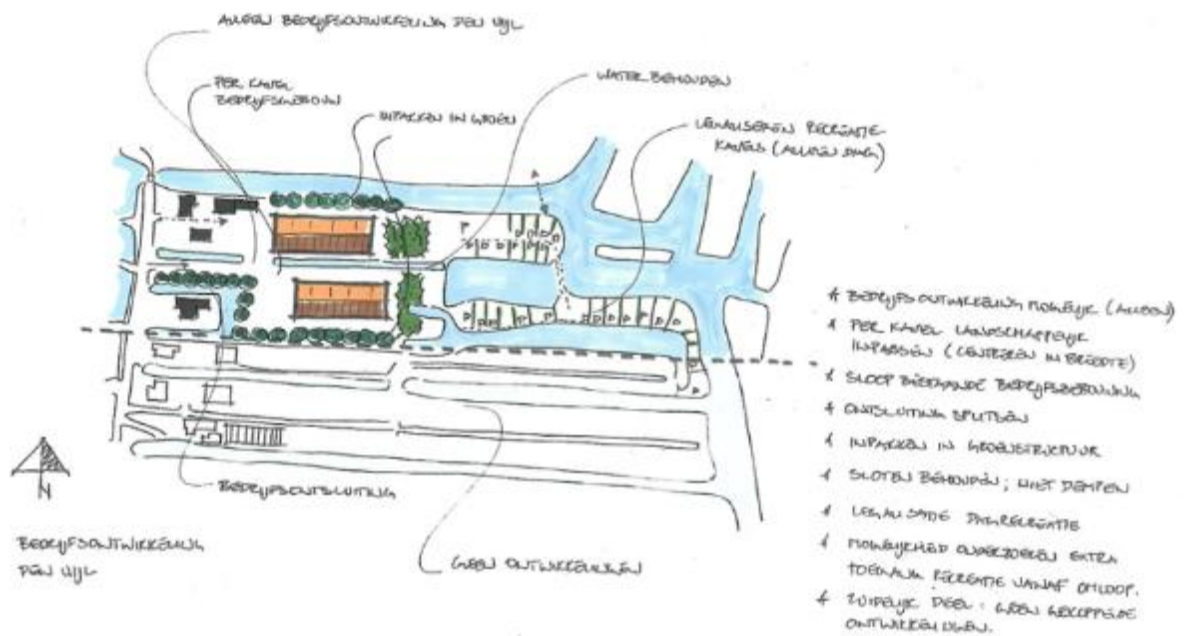
Verder bestaat er vanuit de houthandel de nadrukkelijke wens voor een uitbreiding van de opslagcapaciteit van hout en het meer kunnen clusteren van bedrijfsactiviteiten, die nu verspreid over de locaties Randenburgseweg 32 en Zuidwijk 70 plaatsvinden. Gedacht wordt aan het toevoegen van een tweetal opslaggebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 2.400 m<sup>2</sup> bvo. Daarnaast biedt de locatie kansen om op een landschappelijk verantwoorde wijze de recreatielandjes beter in te passen in het gebied en af te scheiden van de beoogde uitbreiding van de houthandel.

Door Visser & Wijtman is een globale transformatievisie opgesteld waarin op hoofdlijnen het beoogde toekomstbeeld is gepresenteerd. Dit toekomstbeeld voorziet onder andere in:

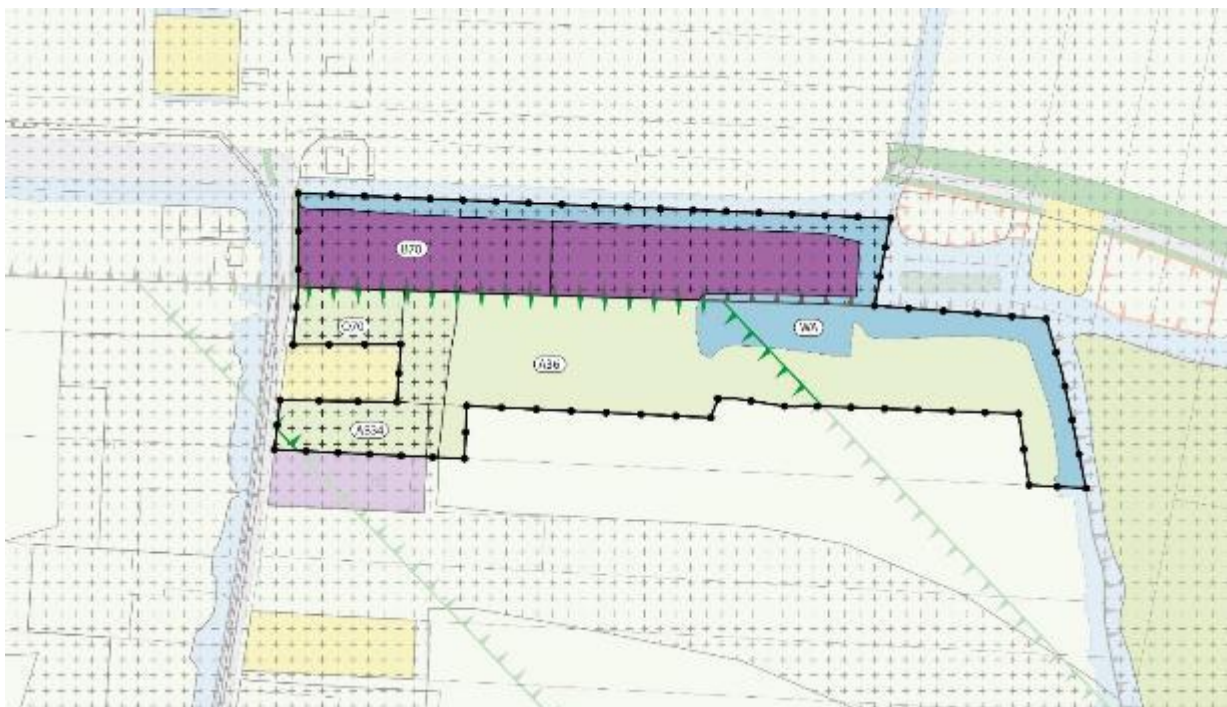
- Bestendigen van het areaal aan recreatieve functies (R70)<sup>1</sup>;
- Scheiden ontsluiting van de recreatielandjes (OR) en het bedrijf (OB);
- Behouden kenmerkende parcellering en stroken / slootjes;
- Centreren bedrijfslocatie, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om voor de groeiende behoefte aan houtopslag gebouwde voorzieningen te kunnen bouwen. In totaal komt er op de bedrijfslocatie Zuidwijk 70 circa 3.600 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbestemming te vervallen ten behoeve van een recreatiebestemming. Deze oppervlakte wordt opnieuw geclusterd aan de Zuidwijk 70 (perceel sectie A, 1285) waar wordt voorzien in een aangepast bestemmingsvlak voor de bedrijfsbestemming van de houthandel (B70).
- In overeenstemming brengen van het planologische regime met het huidige gebruik voor de onderdelen waarvan het feitelijke gebruik in de toekomst niet wijzigt (R70);
- Aanbrengen demarcaties in bestemmingen/aanduidingen zodat er tussen individuele functies onderling sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Gekozen is voor:
  - een bedrijfsbestemming voor de gronden waarop de houthandel voorzien is (B70), inclusief de inrit naar de parkeervoorzieningen van de recreatielandjes (RO, gelegen op het grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn) en de toekomstige bedrijfsinrit (OB) en handhaving van een specifieke aanduiding voor de opslag houthandel ten zuiden van het bedrijfspceel (BO70). Tussen de woningen en de houthandel dient op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een afstand van tenminste 30-50 meter (afhankelijk van of wordt uitgegaan van een gemengd gebied of een rustige woonwijk) aanwezig te zijn. Dit lijkt niet in alle gevallen gehandhaafd en dus dient uit akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat alsnog (eventueel via te borgen geluidwerende maatregelen of voorzieningen) voldaan wordt;
  - een recreatiebestemming voor de gronden waarop de huidige situatie recreatielandjes aanwezig zijn (R70);
  - een waterbestemming (WA) ter plaatse van het huidige (structurele) water;

<sup>1</sup> De letter-cijfer codes verwijzen naar de afbeeldingen 7 en 8 en bijbehorende tabel)

- Met bovenstaande ontwikkelingen wordt de kans gegrepen om het geheel landschappelijk te versterken door accentueren van de duidelijke scheiding van functies en het landschappelijke inpas- sen van het bedrijf.



Figuur 6. Beoogd toekomstbeeld (bron: Visser en Wijtman, 22 maart 2019).

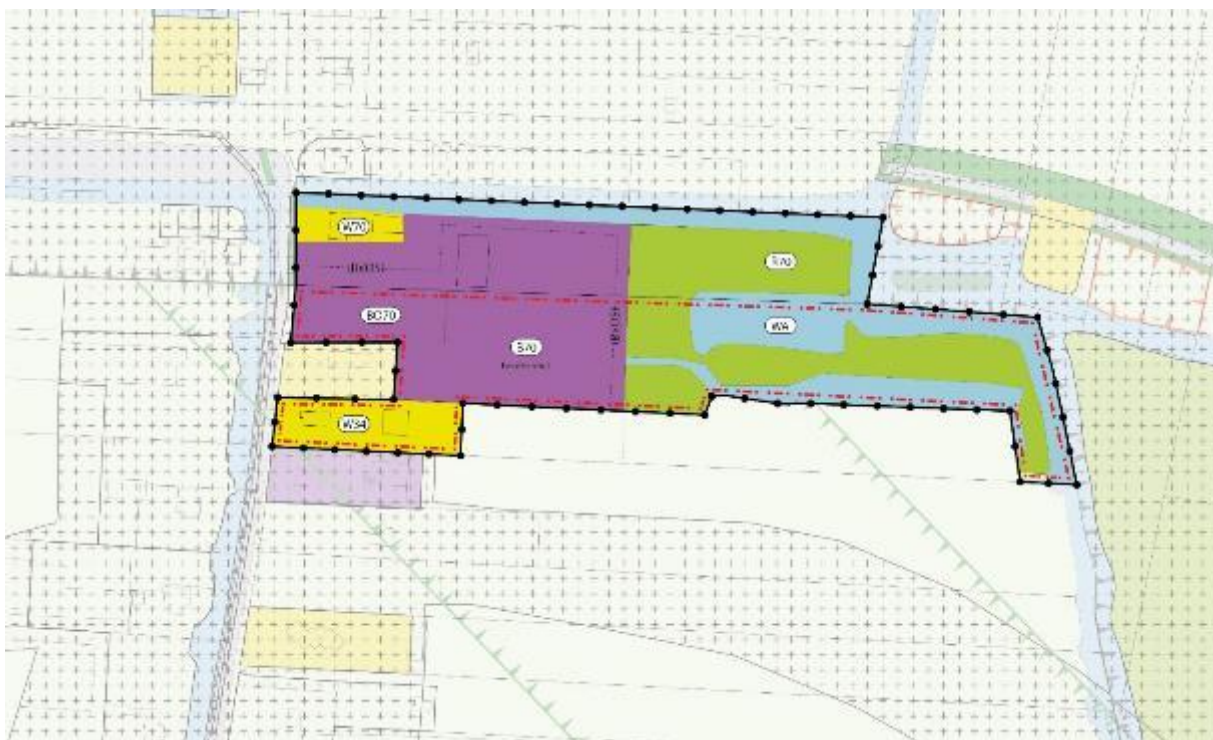


Figuur 7. Vigerende bestemmingen plangebied en omgeving.

De hiervoor beschreven ontwikkelingswens past niet binnen de kaders van de geldende bestemmingsplannen.

Derhalve dient er een procedure te worden doorlopen waarbij een nieuw planologisch-juridisch regime voor de gehele locatie wordt vastgesteld. In onderstaande figuur is het beoogde toekomstbeeld en de voorgestelde bestemmingen en aanduidingen voor de totale gebiedsontwikkeling, onderverdeeld in de individuele deellocaties voor de beide gemeentes weergegeven (figuur 7). De tabel geeft aan welke mutaties in bestemmingen er plaatsvinden. De belangrijkste zijn:

- De bestaande bedrijfsbestemming voor de houthandel aan de Zuidwijk 70 (B70)<sup>2</sup> verandert van vorm. De bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning (W70). Per saldo neemt ter plaatse het oppervlak bedrijfsbestemming voor de houthandel met circa 5.700 m<sup>2</sup> toe.
- Tussen Zuidwijk 70 en de Randenburgseweg 36 ligt op grond van het vigerende bestemmingsplan een vlak van 1.517 m<sup>2</sup> met aanduiding 'opslag' (BO70), bedoeld voor de opslag van hout. Dit vlak wordt beperkt uitgebreid met 485 m<sup>2</sup>.
- De bedrijfswoningen worden zoveel mogelijk omgezet naar reguliere woningen (W70).
- Er vindt een herbestemming naar 'Recreatie' (R70) plaats op die delen waar in de huidige situatie sprake is van een recreatief gebruik en waar transformatie naar deze functie conform gemeentelijk en provinciaal beleid als beleids passend wordt gezien. Het betreft dus geen uitbreiding.



Figuur 8. Balans bestemmingen toekomstige situatie.

Zwarte contour = totale gebiedsontwikkeling

Rode contour = deellocatie Bodegraven - Reeuwijk

<sup>2</sup> De letter-cijfer codes verwijzen naar de afbeeldingen 7, 8 en 9 en bijbehorende tabellen)

## Bestemmingenbalans totale gebiedsontwikkeling

Bestemming	Huidig opp. in m <sup>2</sup>	Nr.	Toekomstig opp. in m <sup>2</sup>	Nr.	Vershil in m <sup>2</sup>
Wonen	0		3.152	W70/W34	+ 3.152
Bedrijf (houthandel)	9.488	B70	10.832	B70	+ 1.203
Agrarisch sierteelt (opslag hout)	1.517	O70	2.002	BO70	+ 485
Agrarisch sierteelt (zonder bouwvlak)	14.220	A36	--/--		-14.220
Water	6.855	WA	8.962	WA	+ 2.107
Recreatie	--/--		8.979	R70	+ 8.979
Agrarisch bouwvlak	1.846	AB34	--/--		-1.846

Afbeelding 9: Beoogde toekomstige bestemmingen en tabel met mutaties in bestemmingen. De letter-cijfercombinaties per (deel)bestemming of aanduiding corresponderen met de letter-cijfercombinaties op de afbeeldingen 2.7 en 2.8.

## Bestemmingenbalans deellootatie Bodegraven-Reeuwijk

Bestemming	Huidig opp. in m <sup>2</sup>	Nr.	Toekomstig opp. in m <sup>2</sup>	Nr.	Vershil in m <sup>2</sup>
Bedrijf (houthandel)	0		5.636	B70	+ 5.636
Agrarisch sierteelt (opslag hout)	1.517	O70	2.002	BO70	+ 485
Agrarisch sierteelt (zonder bouwvlak)	14.220	A36	--/--		- 14.220
Water	3.764	WA	5.872	WA	+2.108
Recreatie	--/--		5.518	R70	+5.518
Agrarisch bouwvlak	1.846	AB34	--/--		-1.846
Wonen	--/--		2.320	W34	+2.320

Afbeelding 10: Beoogde toekomstige bestemmingen en tabel met mutaties in bestemmingen. De letter-cijfercombinaties per (deel)bestemming of aanduiding corresponderen met de letter-cijfercombinaties op de afbeeldingen 7 en 8.

De figuren 7 en 8 vatten het verschil tussen de bestaande en toekomstige planologische situatie het meest overzichtelijk samen, en tonen het verschil tussen de gehele gebiedsontwikkeling en welk deel daarvan in de gemeente Bodegraven – Reeuwijk ligt. Zoals te zien, is kan voor het plangebied gelegen in Bodegraven – Reeuwijk worden gesteld dat de bestemming 'Agrarisch – Sierteelt' in het oosten wordt verruild voor de bestemming 'Recreatie', ter plaatse van Randenburgseweg 34 wordt verruild voor de bestemming 'Wonen' en in het westen wordt verruild voor de bestemming 'Bedrijf'.

### 3. PLANVERANTWOORDING: STEDENBOUW & LANDSCHAP

Het plangebied is gelegen in de polder Bloemendaal, een gebied dat wordt omschreven als een klassieke Hollandse veenontginning, met kavels van min of meer gelijke omvang dwars op de hoogtelijnen<sup>3</sup>. Deze “Cope” ontginningen kenmerken zich door voornamelijk agrarisch gebruik, afgewisseld met sierteelt, tuinbouw en recreatieve activiteiten. Alle (hoofd)bebouwing is gesitueerd langs de hoofdzakelijk noord-zuid gerichte linten. De landschappelijke karakteristiek wordt bepaald door de landschappelijke openheid en de typische kenmerken van sierteelt in het veenweidegebied.

#### 3.1 Gebiedsprofiel ‘Boskoop’ (2014)

De provincie Zuid-Holland heeft zestien gebiedsprofielen opgesteld samen met gemeenten, waterschappen en maatschappelijke partners waarin richting wordt gegeven aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit. De gebiedsprofielen geven een overzicht van landschappelijke waarden en ambities waar met een nieuwe ruimtelijke ingreep rekening mee moet worden gehouden. Het gebiedsprofiel is een regionale uitwerking van de provinciale kwaliteitskaart uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Het provinciale gebiedsprofiel waartoe het plangebied behoort is ‘Boskoop’ en beschrijft de ruimtelijke opbouw en de kwaliteiten van de Greenportregio Boskoop<sup>4</sup>. Verschillende thematische kaarten illustreren de karakteristieken en ambities in het gebied. Op basis van de ambities en karakteristieken van het gebiedsprofiel zijn de volgende zaken van belang voor de planuitwerking. Dit gebiedsprofiel is mede gebaseerd op de Landschapsvisie Zuidwijk uit 2011, vastgesteld d.d. 26 januari 2012 (zie onder kopje ‘Landschapsvisie Zuidwijk’).

- Ontsluiting
  - De Oostelijke Rondweg is begin 2014 grotendeels in gebruik genomen. De rondweg zorgt voor een betere bereikbaarheid van de sierteeltbedrijven in Boskoop-Oost en maakt de aanliggende gebieden tot een aantrekkelijke vestigingslocatie. De ontsluiting van het plangebied vindt hierop plaats.
- Water
  - De brede watergangen zijn visueel dominant in het halfopen sierteeltlandschap (zichtsloten). De ambities liggen in het behouden en versterken van een zichtbare, toegankelijke en beleefbare waterstructuur. Dit kan onder andere door het vrijhouden van zichten vanaf het lint, de oevers recreatief te ontsluiten en de bevaarbaarheid veilig te stellen.
- Sierteelt
  - De sierteelt in het veenlandschap is karakteristiek voor de omgeving Boskoop. Om dit in stand te houden en bodemdaling tegen te gaan, streeft men naar een hoog en constant waterpeil.

<sup>3</sup> Bestemmingsplan Landelijk Veen, gemeente Waddinxveen 2013.

<sup>4</sup> <http://gebiedsprofielen.Zuid-Holland.nl/Gebiedsprofielen>, bezocht op 28 augustus 2018.



- Lintbebouwing
  - De ligging aan het oude sierteeltlint Randenburgseweg geeft het gebied een kenmerkende ruimtelijke structuur. Het herkenbaar houden van deze dichte tot halfopen structuur met kavels dwars op het lint is één van de ambities. Dit kan door:
    - Het continueren van de symmetrie of juist asymmetrie van het lint, met oog op het behouden van open kavels tussen de woonkavels;
    - Doorzetten van de bescheiden maat en schaal van de aanwezige bedrijven;
    - Geen bedrijfsbebouwing of glas direct aan de weg of de linten;
    - Geleidelijke overgang van het sierteeltgebied naar het veenweidegebied maken;
- Vrijtijdslandschap

Het bereikbaar maken van de Lansing als onderdeel van een groen- en recreatiestructuur is een sterke ambitie. De Lansing is een natuur- en recreatiegebied ten zuidoosten van Boskoop. De kwekerijen die hier lagen, zijn in onbruik geraakt en omgevormd tot een waterrijk natuurgebied met recreatief medegebruik. Het is een gevarieerd gebied geworden met plassen, vaarten, eilandjes en houtopstanden. De Lansing is aangewezen als watercompensatiegebied binnen de pilot Zuidwijk waardoor de aanwezige natte natuur verder kan worden versterkt.

### 3.2 Landschapsvisie Zuidwijk

Op 26 januari 2012 heeft de raad van de gemeente Boskoop de Landschapsvisie Zuidwijk vastgesteld. De landschapsvisie is opgesteld in samenwerking met de andere Greenportgemeenten, de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het doel van deze visie is de herstructurering van het sierteeltgebied rondom het Zuidwijk in gang te zetten. In de visie is onder meer een locatie aangewezen voor een kleinschalige woningbouw ontwikkeling (zng. locatie Ravesteyn). Eén van andere onderdelen van de visie betreft het 'bouwen op de grens van het natuurgebied'. Er zijn enkele kavels aan de zuidzijde van de oostelijke rondweg, grenzend aan het natuurontwikkelingsgebied de Lansing, waarop bebouwing mogelijk is (zie ook afbeelding 9).



Figuur 11. Landschapsvisie Zuidwijk

De landschapsvisie Zuidwijk is onderdeel van het proces om Zuidwijk naar een geherstructureerd sterk, duurzaam, leefbaar en beleefbaar sierteeltgebied te brengen. In deze visie worden de stappen van beleid tot visie getoond in de vorm van een ontwikkelingsplan met beeldregie, spelregels en inspiratie voor duurzame inpassing van verschillende functies. De visie beoogt het benoemen van de landschappelijke kernwaarden van Zuidwijk en hoe deze te behouden en te versterken voor de toekomst. Het behoud en versterken van het landschapsbeeld dient direct te zijn gekoppeld aan het initiatief op andere programmaonderdelen binnen het gebied zoals schaalvergroting of watercompensatie. Hieronder worden per onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling de instrumenten getoond die worden gekoppeld aan elke onderdeel. Dit zijn achtereenvolgens bedrijfsvoering (verplaatsing/nieuwbouw) en planologische verankering/legalisering van de bestaande dagrecreatie (recreatielandjes).

Bedrijfsvoering		
Initiatief	Eisen	Instrumenten landschapsversterking
Schaalvergroting	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Watercompensatie (collectief bij toename verharding)</li> <li>- Melding bij Rijnland bedrijfsaanpassing</li> <li>- Maximale breedte 110m (onthefing mogelijk tot 15%)</li> <li>- Goede toegang/ontsluiting</li> <li>- Landschappelijke inpassing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanleg houtakkers/natuurvriendelijke oever</li> <li>- Gebruik nieuwe infrastructuur</li> <li>- Houtwallen</li> </ul>
Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Watercompensatie (collectief bij toename verharding)</li> <li>- Goede toegang/ontsluiting</li> <li>- Landschappelijke inpassing</li> <li>- Natuurontwikkeling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanleg houtakkers/natuurvriendelijke oever</li> <li>- Gebruik nieuwe infrastructuur</li> <li>- Maat en schaal</li> <li>- Afstand tot weg en kavelgrens</li> <li>- Goot- en nokhoogte</li> <li>- Lengte- breedte verhouding</li> <li>- Materialisatie</li> <li>- Behoud van oude loodsen</li> <li>- Houdwallen</li> <li>- Bouwkundig (bv: zwaluwdakpan)</li> </ul>

Natuur en dagrecreatie		
Initiatief	Eisen	Instrumenten landschapsversterking
Transformatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruimte voor ruimte (natuurontwikkeling De Lansing)</li> <li>- Toegankelijk langzaam verkeer</li> <li>- Koppeling met VVV-route</li> <li>- Landschappelijke inpassing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Natuur-, water- en landschapsontwikkeling voorwaarde voor dagrecreatie</li> <li>- Aanleg (vlonder)paden als route</li> <li>- 30 meter</li> <li>- Doortrekken sloten tot aan het lint</li> </ul>
Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruimte voor ruimte (natuurontwikkeling De Lansing)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Natuur-, water- en landschapsontwikkeling voorwaarde</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 15% watercompensatie (collectief)</li> <li>- Landschappelijke inpassing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanleg houtakkers/natuurvriendelijke oevers</li> <li>- Beeldkwaliteitscriteria</li> </ul>
--	---	--

Aan bovengenoemde voorwaarden dient te worden voldaan om het voornemen te kunnen realiseren.

### 3.3 Recreatieve versterking versus sierteelt

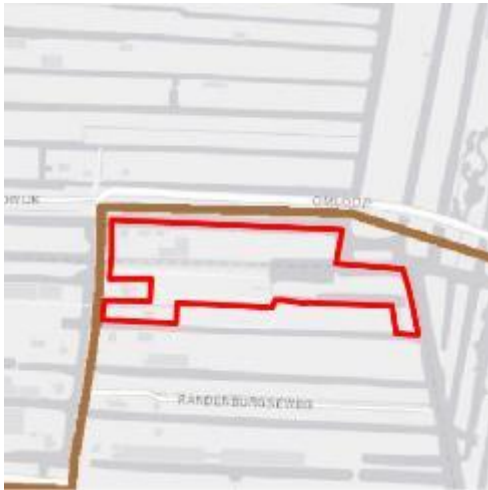
Het planvoornemen voorziet onder andere in het planologisch verankeren en legaliseren van de bestaande recreatieve functies (gedeeltelijk) ter plaatse van het bestaande agrarisch gebied dat in het Gebiedsprofiel wordt aangeduid als landschaps- en natuurontwikkelingsgebied en ligt tegen het sierteeltgebied aan. Om deze bestemmingen/gebiedstypen in goede harmonie naast elkaar te kunnen laten functioneren, richt het planvoornemen zich op een (fysiek) scheiding en clustering van functies.

#### Aanplant landschapselementen

Met het planvoornemen wordt de kans gegrepen om het geheel landschappelijk te versterken door het realiseren van begeleidende landschapselementen. Nieuwe beplantingen zorgen naast een groene versterking voor een passende overgang naar de omliggende percelen en ontnemen het zicht op de (recreatieve) bedrijfsactiviteiten. Dit accentueert de duidelijke scheiding van functies en leidt tot een gebiedsontwikkeling waarbij de ruimtelijke kwaliteit van de percelen en de omgeving wordt versterkt. Met de plaatsing en sortimentkeuze is rekening gehouden met de lichtinval naar omliggende percelen.

#### Clusteren functies en verbeteren interne verkeersstructuur

Het clusteren van bebouwing en het verbeteren en verduidelijken van de verkeersstructuur in de vorm van een verbeterde routing, gescheiden van de bedrijfsinrit, naar de recreatielandjes voorkomt daarnaast onevenredige menging van functies. Deze inrit ligt op grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn, maar is wel relevant te benoemen in het kader van de ontvlechting van de verkeersstromen van/naar de recreatielandjes en die van/naar het bedrijf. Daarnaast zorgt de nieuwe Oostelijke Rondweg voor een betere bereikbaarheid van de bestaande sierteeltbedrijven, waardoor er geen problemen worden verwacht in de ontsluitingscapaciteit als gevolg van het beperkt aantal extra verkeersbewegingen. De recreatielandjes sluiten daarbij aan op het in het 'Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop' bestemde dagrecreatiegebied. In de planontwikkeling is ruimte om op enkele plaatsen de bestaande watergangen te versterken en de oevers recreatief te ontsluiten en ecologisch te verbeteren. De zichten vanaf het lint blijven hierbij intact. Op deze manier draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van de groen- en recreatiestructuur van het vrijetijdlandschap van De Lansing.



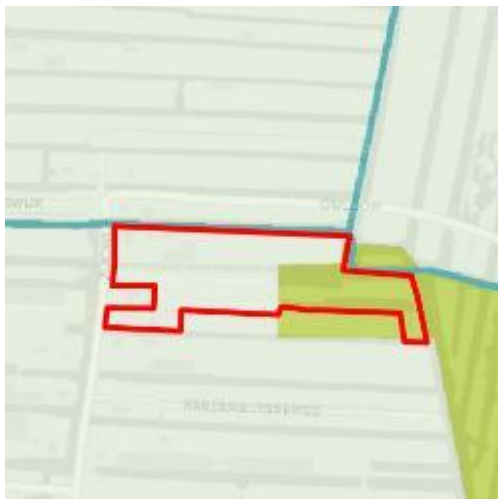
Weg door stad en land - Oostelijke rondweg



Water als structuurdrager – hoofdwaterring

Linten blijven linten – oud sierteeltlint

Werkgebieden met karakter - sierteelt



Gevarieerd en verbindend vrijetijdlandschap



Sierteelt veenlandschap



Figuur 12. Ligging plangebied rood omlijnd

### 3.4 Inrichtingsmaatregelen

Om het plan te verankeren in haar omgeving worden de volgende maatregelen voorgesteld voor de situering en inpassing van het initiatief, welke aansluiten op de landschappelijke karakteristiek zoals is benoemd in het Gebiedspaspoort:

1. Lintbebouwing: geen verdere verdichting langs de linten: De situering van tweedelijns bebouwing wordt op afstand van het lint, in lijn met de lengte-breedte verhouding van de percelering uitgevoerd;
2. Lintbebouwing: parkeergelegenheid is voorzien op eigen terrein (achter de voorgevellijn);
3. Water: benadrukken van het slotenpatroon in oostwestrichting: Om de richting van het slotenpatroon te benadrukken, zijn enkele bomenrijen voorgesteld die het zicht vanaf het lint naar het achterland benadrukken;
4. Water: landschappelijke verbetering door de mogelijkheid om slootkanten in het recreatiegedeelte uit te voeren als natuurvriendelijke oevers;
5. Vrijtijdslandschap: De overgang van de bedrijfsgronden naar de recreatievelden wordt gevormd door plukken struweel/geriefbosjes;
6. Vrijtijdslandschap: landschappelijke verbetering door de beplantingskeuze te baseren op gebiedseigen soorten.

Op deze wijze kan het voorgestelde initiatief in lijn met de landschappelijke karakteristiek en gestelde ambities (Gebiedspaspoort) worden ontwikkeld.



## 4. PLANVERANTWOORDING: BELEID & TRENDS

De aanvaardbaarheid van de voorgestane ontwikkeling is naast de esthetische component in belangrijke mate afhankelijk van de beleidsmatige kansen en mogelijkheden die worden geboden voor dergelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Een belangrijk afwegingskader wordt gevormd door het provinciaal beleid. Navolgend worden de mogelijkheden (en aandachtspunten) gegeven binnen het vastgestelde beleid de provincie (Visie Ruimte & Mobiliteit en Verordening ruimte). Vervolgens wordt gekeken naar de trends en ontwikkelingen van dit type dagrecreatie en wordt het gemeentelijke en provinciale beleid op dit punt geanalyseerd.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het in standhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

### *Conclusie*

Onderhavig plangebied bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van Rijksbelang. Daarnaast worden in het SVIR geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Het plan is niet strijdig met het rijksbeleid.

#### **4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In de SVIR wordt bepaald welke



kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De voornemens waarin onderhavige ontwikkeling voorziet, betreffen geen ontwikkelingen waarbij met de hiervoor genoemde in het Barro verankerde nationale belangen rekening gehouden moet worden.

Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

#### 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.<sup>5</sup>

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Er is per saldo sprake van een ondergeschikte uitbreiding van de bedrijfsbestemming, bedoeld voor de houthandel. Immers vervalt een groot deel van de bestemming houthandel op het grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn (zie paragraaf 2.2 en 2.3). Wanneer gekeken wordt naar de bestemmingsbalans, vindt er een beperkte toename plaats van bedrijfsgerelateerde bestemmingen en aanduidingen (houthandel en opslag t.b.v. houthandel) van circa 1.200 m<sup>2</sup>.

Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de bedrijfsbestemming bij Zuidwijk 70a te Boskoop verkleind, waardoor ruimte ontstaat deze bedrijfsbestemming in zuidelijke richting te verschuiven naar de achterzijde van de Randenburgseweg 36. Zo wordt de bedrijfsbestemming op een logische wijze geclusterd in het lint en ontstaat er ruimte om aan de achterzijde van de percelen ook de recreatielandjes op een goede wijze planologisch te regelen. De bedrijfsbestemming wordt zodanig vormgegeven, dat hierop twee loodsen met een geschatte gezamenlijke omvang van circa 2.400 m<sup>2</sup> kunnen

<sup>5</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

worden gerealiseerd. Deze dienen ter vervanging van de bestaande, kleinere loodsen en de buitenopslag op het noordelijke deel van het bedrijfsperceel.

Met deze herschikking van de bedrijfsbestemming wordt de oppervlakte bedrijfsbestemming verruimd met circa 1.200 vierkante meter. Echter, binnen de huidige bedrijfsbestemming is een bouwvlak aanwezig ter grootte van circa 4.700 vierkante meter. In de toekomstige situatie wordt de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing beperkt tot de oppervlakte van de nieuwe loodsen. Hiermee is er op het niveau van het totaal areaal aan bedrijfsbestemmingen, mede kijkend naar het feitelijke ruimtebeslag en bebouwd oppervlak, geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en lijkt een toets aan de Ladder niet noodzakelijk.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland**

Gedeputeerde Staten hebben het Omgevingsbeleid Zuid-Holland vastgesteld dat bestaat uit de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Programma ruimte. Het Omgevingsbeleid vervangt alle voorgaande beleidsplannen en verordeningen voor de fysieke leefomgeving. Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot één integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting die is opgenomen in het deel Ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor ruimtelijke kwaliteit;
- Samenhangende beleidskeuzes, integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Het nieuwe omgevingsbeleid betreft een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 in werking getreden. Met de vaststelling van het Omgevingsbeleid zijn onder andere de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte, de Beleidsvisie Duurzaamheid en Milieu 2013-2017, de Beleidsvisie Groen en de Verordening ruimte 2014 ingetrokken.

### **4.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

De Omgevingsvisie Zuid-Holland bestaat uit verschillende onderdelen. Enerzijds een introductie op het omgevingsbeleid, met kaartbeelden en een beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur, gevolgd door een ontwikkelrichting met ambities en sturing. Daarnaast is een beschrijving opgenomen van de ruimtelijke omgevingskwaliteit, gevolgd door een set samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

In de omgevingsvisie heeft de provincie zes richtinggevende ambities geformuleerd onder het motto Slimmer, Schoner, Sterker:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

In Zuid-Holland, dat zich onderscheidt door het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

De essentie van ‘verbeteren van ruimtelijke kwaliteit’ is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plaatsgebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie. Nu de ruimtelijke ontwikkeling sterker wordt bepaald door maatschappelijke, veelal kleinschalige initiatieven, is een gedeeld beeld van de ruimtelijke kwaliteit op regionale schaal van belang. De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit). Binnen deze spelregels en met dit gedeelde kwaliteitsbeeld is er ruimte voor maatwerk om te komen tot de best mogelijke oplossing voor de gestelde opgave.

De provincie beschikt al enige tijd over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van het omgevingsbeleid. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking in richtpunten aan de basis van de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied (‘korrelgrootte’) bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het ‘laadvermogen’ van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.

- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

#### *Doorwerking plangebied*

Op grond van de provinciale kwaliteitskaart is het plangebied gelegen in gebied genaamd 'Sierteelt op veen' in een Veenweidelandschap. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasis-  
sen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst.

Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems.

Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid. In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. In delen is het voor de oeverwallen kenmerkende fruitteelt aanwezig. De kommen zijn grootschalig met regelmatige (cope)verkaveling, maar gaan al snel over in het veenweidelandschap. Deze overgangen zijn nauwelijks tot niet zichtbaar en staan dan ook niet op kaart.

#### Richtpunten:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor

ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Door onderhavige ontwikkeling worden alle bedrijfsactiviteiten, parkeervoorzieningen et cetera aan het straatzicht onttrokken. Dit accentueert de kwaliteiten van het lint.

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. De provincie wil de diversiteit aan verkavelingspatronen bewaren. Lengtesloten zijn beeldbepalend en moeten worden behouden. Door onderhavig plan blijven de lengte sloten behouden en wordt er nieuw water in het gebied gerealiseerd.

Het initiatief wordt dus ingepast binnen de bestaande ruimtelijke structuur (inpassing). Kijkend naar de aard van de ontwikkeling (een bedrijfsontwikkeling in het buitengebied) moet worden opgemerkt dat het een bedrijfsontwikkeling betreft die in het verlengde ligt van de huidige werkzaamheden en het reeds toegestane gebruik (sierteelt en houthandel(opslag) ten behoeve van de sierteelt. Gezien het voorgaande biedt de omgevingsvisie aanknopingspunten voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Beleidskeuzen*

In de Omgevingsvisie zijn beleidskeuzen opgenomen ten aanzien van de fysieke leefomgeving. Zo ook ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit. Dit past bij de provinciale ambitie voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Op een aantal plekken richt de transformatie zich vooral op de herontwikkeling naar gemengd stedelijk gebied. Daarmee kan worden voorzien in de behoefte aan gemengde woon-werkmilieus. Die behoefte neemt toe door een aantal ontwikkelingen: het afnemen van het onderscheid tussen wonen en werken door nieuwe technologische mogelijkheden, de opkomst van de zelfstandige zonder personeel (zzp'er), het zogeheten 'nieuwe werken' en de sterke opkomst van de stad. Toename van gemengde milieus draagt ook bij aan het vergroten van de agglomeratiekracht.

Om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden, hanteert de provincie op grond van het Besluit ruimtelijke ordening de "ladder voor duurzame verstedelijking". De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Eén van die begrippen is het "bestaand stads- en dorpsgebied" (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Een deel van die vraag naar wonen en werken buiten BSD zijn mogelijk en wenselijk. Voor gebiedseigen ontwikkelingen die de bestaande ruimtelijke kwaliteit in stand houden of verbeteren, beslist de gemeente voortaan zelf.

#### *Doorwerking plangebied*

Onderhavige ontwikkeling betreft een herontwikkeling naar een gemengd woon-werkmilieu. Er worden verschillende functies ontwikkeld, geclusterd en ingepast wat leidt tot goed ruimtegebruik. Het plangebied ligt echter niet in bestaand stads- en dorpsgebied zoals aangegeven op de kaart van 9 december 2014. Derhalve dient nog nader onderbouwd te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en als dat het geval is, dient de ladder voor duurzame verstedelijking nader gemotiveerd te worden.

#### **4.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland**

De provinciale omgevingsverordening vormt de juridisch bindende doorvertaling van de ambities uit de omgevingsvisie. Zo zijn er instructieregels in opgenomen voor gemeenten en waterschappen en zijn er bijvoorbeeld nadere regels gesteld ten aanzien van landbouw, bodembeheer, natuur en milieubeschermingsgebieden. Aan de hand van de kaartbladen behorende bij de verordening is gekeken welke regels uit de omgevingsverordening op het voorliggende plan van toepassing zijn. Het terrein ligt in een gebied dat in de Verordening is aangewezen als Boom- en sierteeltgebied. Daarvoor gelden de regels uit artikel 6.16. Voor bestaande bedrijven buiten bestaand stads- en dorpsgebied gelden de in artikel 6.9 opgenomen regels voor ruimtelijke kwaliteit.

#### *Artikel 6.16 Boom- en sierteeltgebied*

Uitgangspunt van het boom- en sierteeltgebied is dat alleen boom- en sierteeltbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen worden toegelaten. Toch komen binnen de begrenzing van deze gebieden ook bestaande andere functies voor (niet zijnde boom- en sierteelt), vaak ook met bijbehorende bebouwing. Het kan zowel gaan om een geïsoleerde afwijkende functie als om geclusterde afwijkende functies, zoals een bebouwingslint met een menging van bedrijven, woningen en andere functies. Vaak gaat het om situaties waarbij een ontwikkeling naar boom- en sierteelt ook in de toekomst praktisch gezien vrijwel niet mogelijk is. Het wegbestemmen en amoveren van een rechtmatig aanwezige afwijkende functie is veelal geen reële optie. Het is daarom toegestaan om bestaande rechtmatig aanwezige afwijkende functies als dusdanig te bestemmen. Beperkte uitbreiding is ook mogelijk, evenals wijziging naar een andere afwijkende functie. Voorwaarde is wel dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied en het PCT-terrein. Daarbij moet ook worden gekeken naar de toekomstige situatie van het teeltgebied, dus ook naar de herstructureringsmogelijkheden.

Binnen het plangebied is geen teeltbedrijf aanwezig. Het betreffen bestaande functies (wonen, bedrijf) anders dan een teeltbedrijf. Binnen het boom- en sierteeltgebied zijn bestaande functies en bebouwing toegestaan. Daarnaast is het mogelijk om te voorzien in beperkte uitbreiding alsmede de wijziging naar een andere afwijkende functie.

In het gebied zijn twee bedrijven gelegen zijnde een houthandel in de milieucategorie 3.1 en een loonbedrijf met een perceeloppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup>, respectievelijk ter plaatse van Zuidwijk 70 en Randenburgseweg 32. Beide bedrijven zijn als zodanig bestemd in de vigerende bestemmingsplannen respectievelijk 'Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop' en 'Sierteeltgebied Randenburg' en derhalve planologisch toegestaan. Dit geldt tevens voor de bijbehorende, bestaande bebouwing. Er vindt een uitbreiding van bebouwing en vormverandering van het bestemmingsvlak plaats ten behoeve van

de houthandel. Daar staat tegenover dat het loonbedrijf wordt opgeheven. De feitelijke uitbreiding van het bedrijf wordt door clustering ter plaatse beperkt, terwijl er een veel groter areaal aan bedrijfsbestemming verdwijnt zie paragraaf 2.3. Tevens worden de bedrijfswoningen van beide bedrijven en van Randenburgseweg 34 omgezet tot plattelandswoningen. Om ter plaatse een goed woon- en leefklimaat te garanderen, wordt middels milieuzonering gebaseerd op milieuonderzoek, voldoende afstand gehouden tussen bedrijfsactiviteiten en de woningen teneinde milieuhinder te voorkomen.

Onderhavige ontwikkeling is dus in principe mogelijk binnen de kaders van artikel 6.16. Mede door deze woningen als plattelandswoning te bestemmen wordt voorkomen dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied en het PCT-terrein plaatsvindt.

#### *Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit*

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.9 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is.

#### *Drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen*

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

#### *Doorwerking plangebied*

Artikel 6.9 biedt aanknopingspunten voor de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied. De locatie ligt niet in een beschermingsgebied. De bedrijfsbebouwing en recreatiehuisjes worden architectonische met meer rust en eenheid vormgegeven. Daarnaast wordt overvloedige bebouwing gesaneerd en worden landschapselementen toegevoegd en andere maatregelen genomen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Om te komen tot een goede gebiedsontwikkeling wordt een landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Dit plan kan worden geborgd in de regels van het toekomstige bestemmingsplan. Het plangebied ligt echter niet binnen de grenzen van bestaand stads- en dorpsgebied.

Derhalve dient te worden aangetoond of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en als dat het geval is deze niet kan worden opgevangen in bestaand stads- en dorpsgebied. Uit afbeelding 2.9 blijkt dat er slechts in beperkte mate van uitbreiding sprake is.

#### **4.2.4 Verzamelherziening Omgevingsbeleid 2020 (nog in procedure)**

Voor de provincie Zuid Holland is het wenselijk het Omgevingsbeleid actueel, toepasbaar en opgavegericht te houden. Nieuwe ontwikkelingen en nieuwe inzichten kunnen daarom aanleiding geven tot vernieuwing en aanpassing van het Omgevingsbeleid. Naast de grotere beleidsaanpassingen die al zijn voorzien en daarom op de Lange Termijn Agenda (LTA) van Provinciale Staten zijn gezet, zijn er ook kleinere, soms acute, aanleidingen voor aanpassing van het Omgevingsbeleid. Het gaat daarbij vooral om wijzigingen die technisch of redactioneel van aard zijn, zoals het herstel van foutjes, maar het kunnen ook kleine beleidsinhoudelijke wijzigingen zijn, bijvoorbeeld de aanpassing van kaarten (werkingsgebieden).

De verzamelherziening Omgevingsbeleid 2020 bevat een bundeling van relatief kleine aanpassingen. Wanneer voor de kleinere aanleidingen een afzonderlijke procedure zou worden gevoerd zou dit leiden tot een onoverzichtelijk aantal door elkaar heen lopende en over elkaar heen buitelende procedures. Daarom is ervoor gekozen deze aanpassingen te bundelen in de Verzamelherziening Omgevingsbeleid 2020.

##### *Doorwerking plangebied*

De wijzigingen zoals deze zijn opgenomen in de verzamelherziening Omgevingsbeleid 2020 hebben geen betrekking op het ruimtelijk initiatief van deze ruimtelijke onderbouwing. Het vormt dan ook geen belemmering voor de uitwerking van het planvoornemen.

### **4.3 Trends en beleid recreatielandjes**

#### **4.3.1 Consumententrends**

Het planologisch verankeren en legaliseren van de recreatie-landjes sluit aan op de groeiende recreatiebehoefte van consumenten. Het biedt een bijzondere beleving in de buitenrecreatie met elementen van duurzaamheid, deeleconomie, maar ook prijsbewust recreëren. In het onderstaande wordt dieper ingegaan op de relevante trends in recreatie.

##### **Algemeen**

De belevenis- en betekenis-economie worden steeds relevanter. Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland'. Hierbinnen speelt recreatie een relevante rol.

##### **Juiste beleving**

De juiste beleving is altijd relevant geweest voor recreatie maar door de steeds kritischere consument neemt het belang hiervan verder toe. Consumenten zoeken naar een bijzondere beleving of emotionele lading en kunnen deze via internet eenvoudig vinden en vergelijken. Het is de consument die



meer dan ooit bepaalt. Tegelijkertijd is er sprake van hybride consumentengedrag. Enerzijds vraagt de consument om een unieke beleving en wil hier ook een meerprijs voor betalen. Anderzijds blijft de consument kritisch op zijn uitgaven en laat zich leiden door kortingsacties en zoveel mogelijk tegen een scherpe prijs. Unicité in het aanbod van deze beleving maakt het verschil.

### **Aandacht duurzaamheid**

Er is steeds meer aandacht voor de duurzaamheid van recreatie, mede omdat de kritische consument dit verlangt. Duurzame recreatie betekent dat de negatieve gevolgen voor de natuur en het milieu worden beperkt en dat tegelijkertijd de lokale bevolking en economie ervan profiteren.

### **Recreatie in eigen gemeente<sup>6</sup>**

Nederlanders ondernemen ongeveer de helft van alle vrijetijdsactiviteiten in hun eigen woongemeente. 58% van de vrijetijdsactiviteiten vindt plaats binnen een straal van vijf kilometer vanaf het woonadres. Daarnaast blijkt dat de provincie Zuid-Holland de meest populaire provincie is voor het ondernemen van vrijetijdsactiviteiten; ongeveer 20% van alle activiteiten vinden in deze provincie plaats.

### **Deeleconomie**

Een economie waar steeds meer mensen beschikbare middelen met elkaar delen (via internet) wordt de deeleconomie genoemd. Eigendom wordt steeds meer met elkaar gedeeld, al dan niet vanuit winstoogmerk. Voor de recreatieve sector wordt deze trend steeds relevanter, bijvoorbeeld doordat huizen en verblijfsaccommodaties door de eigenaar zelf worden aangeboden.

### **Groeiende groep welvarende ouderen**

Nederland vergrijsst. Dit betekent dat het percentage ouderen (65-plussers) groeit in de bevolkingssamenstelling. Volgens het CBS stijgt het aandeel van 17% in 2014 naar 24% in 2025<sup>7</sup>. Tegen deze achtergrond is er een groeiende groep welvarende ouderen met veel vrije tijd die daar optimaal van wil genieten. Hierdoor verandert ook de vraag naar het recreatief aanbod.

### **Buitenrecreatie populair<sup>8</sup>**

Uit onderzoek van CVTO blijkt dat activiteiten die geclusterd kunnen worden onder 'buitenrecreatie' erg populair zijn. Op jaarbasis vinden er zo'n 854 miljoen buitenrecreatieve activiteiten plaats, wat ongeveer gelijk staat aan 24% van het totaal aantal activiteiten. Een wandeling of fietstocht maken blijkt in de top tien van populairste uithuizige vrijetijdsactiviteiten. Oktober en maart zijn de populairste maanden om buitenshuis vrijetijdsactiviteiten te ondernemen.

## **4.3.2 Beleid**

### **Omgevingsvisie Zuid-Holland**

Vanuit de Omgevingsvisie wordt gesteld dat het van belang is om de economische kracht van de groene ruimte te versterken. Hiervoor wordt er ruimte geboden aan vernieuwing en marktinitiatieven die gericht zijn op onder andere gezonde en dichtbij geproduceerde voeding, goede zorg, duurzame landbouw en een combinatie van recreatie en toerisme. Aan het in standhouden en versterken van de

<sup>6</sup> NRIT Media & CBS: Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd, 2006, augustus 2016

<sup>7</sup> Expert Group: Future retail city center 2030, februari 2016

<sup>8</sup> Expert Group: Future retail city center 2030, februari 2016

bijzondere kwaliteiten die Zuid-Holland kent -zoals de biodiversiteit, recreatie en het contact tussen bebouwd en open gebied- hecht de provincie veel waarde.

Vanuit de provincie wordt daarnaast een gezamenlijke opgave gezien om de groene kwaliteiten zowel binnen als buiten de stad te versterken en de samenhang tussen stedelijke parken, recreatiegebieden, natuurgebieden en agrarisch landschap te vergroten. Wel is het van belang om de kwaliteit van het contrast tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van aangrenzend groen te behouden. Het accent ligt voornamelijk op het verweven van recreatie, natuur, water en landbouw.

Het belang van aantrekkelijke landschappen en toegankelijke natuur nabij de stad wordt door de provincie toegejuicht. De aanwezigheid van deze elementen heeft een positief effect op de gezondheid en het welbevinden van mensen. Er is tegenwoordig meer aandacht voor gezond en actief bewegen, waardoor het belang van goede recreatie netwerken is toegenomen. Door deze mogelijkheden aan te bieden en diversiteit aan te brengen in de verschillende vormen van buitenrecreatie, zal de aantrekkelijkheid van de provincie versterkt worden. De Provincie Zuid-Holland streeft er ook naar om alle inwoners van het stedelijk netwerk binnen 15 minuten fietsen de mogelijkheid te bieden om te kunnen recreëren in een groene omgeving.

Verder wordt de nadruk gelegd op het feit dat de maatschappij meer dan ooit vraagt om kwaliteit in plaats van kwantiteit. Dit kan variëren van vers voedsel uit de eigen omgeving tot (recreatieve) voorzieningen die aansluiten op de vraag. Deze vraag is erg lastig te definiëren, omdat dé recreant niet meer bestaat. Er zijn tegenwoordig vele doelgroepen die elk hun eigen wensen hebben. Het gaat er daarom niet zozeer om wat voor groenaanbod er is, maar meer om de ervaring die het biedt. Dit vraagt om een divers aanbod van recreatieve mogelijkheden waar uniciteit een belangrijke rol in speelt. Er worden hoge eisen gesteld aan de kwaliteit, variatie, het comfort en maatwerk.

### **Vitaliteit in het Reeuwijkse Land Structuurvisie 2013-2020**

De gemeente Reeuwijk heeft voor het Plassengebied en de nabij gelegen omgeving een gebiedsvisie opgesteld waarin de ambitie is uitgesproken om de aanwezige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden te behouden dan wel te verbeteren. Daarnaast is de wens uitgesproken om de recreatieve potentie van het gebied beter te gaan benutten. Deze wens komt voort uit het Groene Hartbeleid waarin staat dat de recreatieve toegankelijkheid van het Reeuwijkse Hout en de omgeving vergroot moet worden, wat zal leiden tot een grotere beleefbaarheid voor de recreant, een duidelijke identiteit en een nieuwe impuls voor het gebied.

Daarnaast spreekt de gemeente uit dat passende recreatieve mogelijkheden en hoogwaardige verblijfsrecreatie actief verkend moeten worden en indien mogelijk gestimuleerd worden. De gemeente heeft namelijk als doel om samen met lokale ondernemers de potenties te benutten en zich op een breder publiek te richten dan alleen de lokale bevolking. De gemeente onderstreept in deze visie het belang van initiatieven van lokale ondernemers en ziet dat er kansen liggen op zowel bestaande bedrijventerreinen, maar ook in de dorpen en in het buitengebied.

Tot slot is gebleken dat de gemeente iets wil doen aan de achteruitgang van de natuurwaarden in het plassengebied. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de slechte en teruglopende waterkwaliteit. Om dit watersysteem te verbeteren, worden er bijvoorbeeld nieuwe plassen aangelegd.

### **Toepassing op planlocatie**

In zowel het beleid van de Provincie Zuid-Holland als in het beleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk blijkt dat er ingezet moet worden op het behouden en versterken van de ruimtelijke, groene kwaliteiten. Daarnaast is het van belang om de verbinding tussen stedelijk en landelijk gebied te versterken en om recreatieve mogelijkheden beter bereikbaar te maken. Omdat recreatie steeds vaker plaatsvindt in eigen regio, men meer bewust om wil gaan met gezondheid en het milieu en omdat beleving en uniciteit sleutelbegrippen zijn, past deze voorgenomen ontwikkeling binnen het beeld dat de gemeenten en provincie voor ogen hebben. Met deze ontwikkeling wordt bestemming van het recreatieaanbod in de omgeving bereikt, wordt bedrijvigheid geclusterd, kan de waterkwaliteit verbeterd worden en wordt er ingespeeld op de beleving van mensen.

## 5. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

### 5.1 Verkeer en parkeren

De verkeersafwikkeling naar het recreatiegebied zal net als in de huidige situatie plaatsvinden over het bedrijfsterrein van de houthandel aan de Zuidwijk 70 (op grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn). Dit heeft als voornaamste reden dat er op deze manier toezicht is op het af- en aanrijden van bezoekers aan de recreatielandjes (sociale controle). Er komt aan de noordzijde van dit perceel een ontsluitingsroute die achter de houthandel (oostzijde) doorgaat en dan uitmondt op de huidige parkeerplaats.

Ten noorden van het pand Randenburgseweg 36 komt de inrit voor het houtbedrijf.

In de bebording zal verduidelijkt worden hoe de recreatielandjes bereikbaar zijn. Er wordt een bord voor het bedrijf geplaatst en een afzonderlijk bord dat leidt naar de recreatielandjes.

Het parkeren voor de dagrecreatie vindt momenteel plaats op het huidige parkeerterrein met 25 parkeerplaatsen. Dit is 1 parkeerplaats per landje. Aangezien bezoekers maar zeer beperkt zijn toegestaan, blijkt dit in de praktijk ruim voldoende te zijn. De huidige parkeerplaats blijft behouden.

Voor de bezoekers en medewerkers van de houthandel zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar bij de bedrijfsgebouwen.

### 5.2 Geluid

#### 5.0.1 Toetsingskader

##### Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 5.1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 5.2: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

\*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

## 5.0.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de geluidzone van de wegen Randenburgseweg, Omloop en Zuidwijk. Bij het omzetten van bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de geluidsnormen uit de Wet geluidhinder, aangezien woningen geluidgevoelige objecten zijn.

### 5.0.3 Conclusie

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt tevens het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Wettelijk gezien is het toetsen van wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Er zijn ook geen zwaarwegende redenen te veronderstellen dat er akoestisch gezien sprake zou zijn van een onacceptabele situatie.

## 5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

### Verkeer

Om niet in betekenende mate bij te dragen aan de luchtkwaliteit mag de ontwikkeling niet meer dan circa 1.000 motorvoertuigen per dag (met circa 5% zwaar vervoer) genereren. De beperkte uitbreiding van het bedrijf trekt maar beperkt verkeer en blijft daarmee ruim onder deze grens. De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling. Als de daadwerkelijke verkeersgeneratie bepaald is, kan deze ingevoerd worden in de NIBM-tool.

## Woon- en leefklimaat



Figuur 14. NSL-monitoringstool met rekenpunt 15475787 (rood gemarkeerd)

Om te bepalen of er ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde bepaald met behulp van de NSL-monitoringstool. In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden in 2015 en 2030 weergegeven.

	Totale concentratie ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) $\text{NO}_2$	Totale concentratie ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) $\text{PM}_{10}$	Totale concentratie ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) $\text{PM}_{2,5}$	Overschrijdingsdagen $\text{PM}_{10}$
2015	20,46	18,29	11,09	6,43
2030	12,51	18,09	10,72	6,34
Norm	40	40	25	35

### Conclusie

Uit de tabel volgt dat nu en in de toekomst de concentraties  $\text{NO}_2$ ,  $\text{PM}_{10}$  en  $\text{PM}_{2,5}$  ruim beneden de norm liggen. De luchtkwaliteit is aanvaardbaar.

## 5.4 Bedrijven en milieuzonering

### 5.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.<sup>9</sup> In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd, zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

- 1) een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
- 2) een gebied met functiemenging. Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

### 5.4.2 Locatie

Op de locatie zijn in de toekomst de volgende bedrijfsmatige functies aanwezig:

- houthandel met opslag;
- dagrecreatie (landjes en parkeren).

Een houthandel kan onder de volgende categorieën vallen:

SBI		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Milieucategorie
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:					
4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	0	10	50	50	3.1
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	0	10	30	30	2

<sup>9</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.



In het vigerende bestemmingsplan heeft de houthandel milieucategorie 3.1. Het merendeel van het ruimtebeslag van de houthandel bestaat uit opslag van hout. De opslag van hout is vergelijkbaar met een groothandel in hout.

### Geur

Voor de opslag van Angelim Vermelho, een houtsoort die geur veroorzaakt, is in het vigerende bestemmingsplan opgenomen dat het verboden is om op de gronden met de aanduiding 'opslag' de houtsoort Angelim Vermelho alsmede bewerkt en/of geïmpregneerd hout op te slaan. Uit het advies van de Milieudienst Midden-Holland<sup>10</sup> bij het vigerende bestemmingsplan volgt dat de geur van Angelim Vermelho hout waarneembaar is op een afstand van 25-30 meter. Er zijn geen andere houtsoorten die geurhinder veroorzaken. Deze houtsoort is echter niet toegestaan in gronden met de aanduiding 'opslag', waardoor de afstand van de geur van de Angelim Vermelho geen belemmering vormt.

### Geluid

De richtafstand van 30-50 meter (afhankelijk van rustige woonwijk of gemengd gebied) lijkt niet in alle gevallen te worden gehaald en dus dient uit akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat alsnog (eventueel via te borgen geluidwerende maatregelen of voorzieningen) voldaan wordt.

De dagrecreatie bestaat uit landjes die verhuurd worden en waarop gerecreëerd kan worden en uit parkeerplaatsen. Er zijn geen voorzieningen zoals een kantine op het terrein. De dagrecreatie kan verleend worden met volkstuinten of extensieve recreatievormen als golfbanen.

Er is in de VNG-categorie geen categorie vergelijkbaar met de beoogde dagrecreatie. Aangezien er geen geur, stof of gevaar geproduceerd wordt, is het enige relevante aspect geluid. Op het terrein zelf is geen sprake van versterkt muziekgeluid. Wel veroorzaakt het verkeer geluid. Bij een uit te voeren akoestisch onderzoek van de houthandel zullen de aspecten van het verkeer van de dagrecreatie meegenomen worden.

### *Akoestisch onderzoek (Activiteitenbesluit, indirecte hinder en goede ruimtelijke ordering)*

Er is door K+ een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Voor het onderzoek zijn 32 waarneempunten opgesteld in het plangebied zelf en de omgeving om de geluidsbelasting te bepalen. Bij waarneempunten 3 en 4 aan de Zuidwijk 70, wordt niet voldaan aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit betreffende de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. De optredende belasting bij deze twee waarneempunten bedraagt maximaal 54 dB(A). De overschrijding bedraagt hiermee maximaal 4dB(A) ten opzichte van de geluidseisen van het Activiteitenbesluit. Bij de overige waarneempunten wordt voldaan aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit.

Op basis van de optredende langtijdgemiddelde geluidbelasting is het niet zondermeer mogelijk om de woning om te zetten naar een burgerwoning. Bij de gemeente dient te worden nagegaan of de mogelijkheid bestaat tot het opstellen van maatwerkvoorschriften waarmee het omzetten van de bedrijfs-woning naar burgerwoning mogelijk kan worden gemaakt.

---

<sup>10</sup> Advies bestemming Randenburgseweg ongenummerd, milieudienst Midden-Holland, 26 april 2012.

Ook de maximale geluidniveaus zijn getoetst aan het Activiteitenbesluit en in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Laad- en losactiviteiten mogen volgens artikel 2.17 lid 1b van het Activiteitenbesluit buiten beschouwing worden gelaten tijdens de dagperiode.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de laad- en losactiviteiten wel inzichtelijk gemaakt. Indien men kijkt naar alle maximale geluidniveaus vindt er een overschrijding plaats ter plaatse van Zuidwijk 70 in waarneempunten 1 tot en met 5. De piekgeluiden bedragen in deze waarneempunten maximaal 82 dB(A). De overschrijding bedraagt hiermee maximaal 12 dB(A) tegenover de geluidseisen van het Activiteitenbesluit, zou hier aan getoetst moeten worden.

De optredende belastingen, langtijdgemiddelde en maximale geluidniveau bij de bedrijfswoning aan de Randenburgseweg 32 voldoen aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit. In het kader van het Activiteitenbesluit is het mogelijk de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

Bij alle waarneempunten voor de indirecte hinder wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) van de Schrikkelcirculatie.

#### Dagrecreatie versus sierteelt

Tevens is bekeken of de bestemming/vestiging van de dagrecreatie een belemmering vormt voor de exploitatiemogelijkheden van omliggende sierteeltgronden. In planologisch opzicht is het hierbij relevant of de recreatielandjes kunnen worden aangeduid als 'gevoelige bestemming'. In jurisprudentie hierover is eerder geoordeeld dat *kampeervoorzieningen* gevoelige bestemmingen zijn omdat *kampeerders hier verblijven en overnachten* en er als zodanig sprake is van een verblijfsfunctie. Omdat in onderhavig plan sprake is van dagrecreatie binnen de recreatielandjes kan ons inziens worden gesteld dat er géén sprake is van een gevoelige bestemming.

NB: Op de gronden direct ten oosten van de recreatielandjes gelegen, zijn momenteel ook recreatielandjes aanwezig. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan wordt daar dagrecreatie toegestaan. In het bestemmingsplan omschreven als "extensieve dagrecreatie" zijnde *niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie*. Er zijn incidentele overnachtingen binnen de zomerperiode toegestaan. In het bestemmingsplan is bepaald dat als strijdig gebruik wordt aangemerkt: *overnachtingen buiten de zomerperiode en meer dan 3 aansluitende overnachtingen binnen de zomerperiode*.

In andere jurisprudentie wordt aangehaald dat vanwege het *bepaalde gebruik* van strandhuisjes er geen aanleiding bestaat om het verblijfsklimaat in strijd met een goede ruimtelijke ordening te achten. Omdat in onderhavig plan sprake is van dagrecreatie en er vanuit kan worden gegaan dat er sprake is van korttijdig dan wel seizoensgebonden verblijf, kan ons inziens worden gesteld dat er géén sprake is van een gevoelige bestemming.

#### Spuitzones

Een deel van de herontwikkeling betreft het planologisch verankeren en legaliseren van de bestaande recreatielandjes.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het oorspronkelijke voornemen – toen nog bestaande uit een uitbreiding van recreatielandjes naar delen van de percelen achter de panden Randenburgseweg 32 en 34 – voorgelegd aan belanghebbenden waaronder Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop (hierna Stichting). De Stichting heeft destijds aangegeven geen bezwaar te hebben ten aanzien van de wijziging behoudens de voorziene recreatiefunctie. Reden hiertoe was dat het *vergtoten* van het aantal recreatielandjes een belemmering vormt of kan vormen voor de ontwikkeling van de boomkwekerij in dit deel van het sierteeltgebied van Greenport Boskoop. Op dit onderdeel kan de Stichting de bestemmingswijziging niet steunen. Mede daarom is het plan op dit punt gewijzigd en is er geen sprake meer van een uitbreiding, maar van een bestemming van het huidige areaal aan recreatielandjes. Desalniettemin kunnen recreanten worden blootgesteld aan gewasbeschermingsmiddelen door inademen en door contact met middelen die neerdalen op bijvoorbeeld tuinmeubelen.

#### *Gebruik bestrijdingsmiddelen versus gevoelige bestemming, vuistregel spuitzones*

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten. Meestal wordt bij het spuiten van bestrijdingsmiddelen een afstand van 50 meter aangehouden (vuistregel). Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de teler of agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van mensen. Van deze afstand kan worden afgeweken als onderzoek uitwijst dat dit mogelijk is.

#### *Richtafstanden*

In de VNG-brochure staat dat tuinbouwbedrijven, behoudens champignonkwekerijen met mestfermentatie, worden aangemerkt als bedrijven in milieucategorie 2. Hiervoor wordt een richtafstand van 30 meter aanbevolen indien de omgeving kan worden aangemerkt als rustige woonwijk of rustig buitengebied. Deze richtafstand kan met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. In dat geval wordt een richtafstand van 10 meter aanbevolen. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gezien de sterke functiemenging in het gebied waarbinnen de herontwikkeling plaatsvindt, kan worden gesteld dat de richtafstand in dit geval met één afstandsstap kan worden verlaagd, omdat sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. De aanbevolen richtafstand is dus 10 meter.

Om de blootstelling van recreanten ten aanzien van gewasbeschermingsmiddelen te verlagen kan gebruik worden gemaakt van driftbeperkende beplanting. Dit houdt in dat er (een groen blijvende) haag van 1,5 meter geplaatst wordt tussen het teeltperceel en de gevoelige functie. Dit driftbeschermende gewas biedt voldoende bescherming aan de omgeving. Op de meeste locaties grenst de recreatiefunctie aan een watergang die als afscheiding tussen de bestaande recreatielandjes en de teeltgebieden ligt. Daar waar dit niet het geval is zijn in de huidige situatie veelal reeds afschermdende hagen aanwezig. Deze worden onderhouden, instandgehouden en waar mogelijk kan aanplant plaatsvinden.

### 5.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het ruimtelijke initiatief omdat er voldaan wordt aan de richtafstanden van geur en geluid danwel dat uit het verrichte akoestisch onderzoek volgt dat voor de woning aan de Randenburgseweg 32 er vanuit het Activiteitenbesluit en de gemeten waarden geen belemmeringen zijn voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Voor de Zuidwijk 70 zijn er echter maatwerkvoorschriften vanuit de gemeente benodigd om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. De omzetting van de bedrijfswoning Zuidwijk 70 naar burgerwoning maakt echter geen onderdeel uit van onderhavige planherziening. Verder kan door het plaatsen van een driftbeperkend gewas voldoende bescherming van recreanten tegen blootstelling aan de gewasbeschermingsmiddelen geboden worden. Deels is deze bescherming ook geboden in de vorm van de tussen de recreatielandjes en de teeltgebieden gelegen watergangen.

## 5.5 Externe veiligheid

### 5.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van, handelingen met of transport van gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens en hoogspanningslijnen ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en

bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

### 5.5.2 Plangebied

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen, spoor- of waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

In de nabijheid van de ontwikkeling bevindt zich een aantal propaantanks. De plaatsgebonden risicocontouren  $10^{-6}$  en de veiligheidsafstanden reiken niet tot op de locatie. De propaantanks vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.



Figuur 15. Uitsnede risicokaart

### 5.5.3 Conclusie

Met betrekking tot externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het gebied.

## 5.6 Ecologie

### 5.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

#### **Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

### **Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid**

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

### **Soortenbescherming**

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

#### **5.6.2 Onderzoek**

Er is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein", bevindt zich op circa 4,5 kilometer afstand ten oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een loods betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Gezien de kleine ontwikkeling in combinatie met de afstand tot het Natura 2000-gebied is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde, waardoor een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is uitgesloten. Volledige zekerheid omtrent het aspect stikstof is echter alleen verkrijgbaar middels een berekening in AERIUS Calculator.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN (zie figuur 10). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 980 meter ten zuidwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Aangezien er geen (onderdelen van) houopstanden binnen het plangebied aanwezig zijn, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

De voorgenomen plannen kunnen mogelijk een afname van voortplantingshabitat van de rugstreeppad veroorzaken. Vervolgonderzoek in het juiste seizoen naar de aanwezigheid van deze soort dient uit te wijzen of deze in de poel binnen het plangebied aanwezig is, en daarmee het plangebied gebruiken als voortplantingshabitat. Indien dit het geval is, zal er bij uitvoering van de grondwerkzaamheden ter plaatse van de poel, formeel sprake zijn van een overtreding en dient hiervoor een ontheffing te worden aangevraagd. Verder dient tijdens de werkzaamheden in het kader van de algemene zorgplicht voldoende zorg te worden gedragen voor aanwezige individuen van vrijgestelde soorten.

Daarnaast dient tijdens de werkzaamheden voorkomen te worden dat rugstreeppadden de werklocatie gaan bevolken door het gebied waar de werkzaamheden plaats gaan vinden af te rasteren. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken, moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

### **5.6.3 Conclusie**

Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van de rugstreeppad in de poel binnen het plangebied. Dit onderzoek zal parallel worden uitgevoerd gedurende de planprocedure van het (voor)ontwerpbestemmingsplan in het voorjaar van 2021. Voor het overige zijn er geen belemmeringen te verwachten.



## 5.7 Bodem

### 5.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

### 5.7.2 Onderzoek

Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek noodzakelijk. Ook zal de bestemming van de locatie van de recreatielandjes veranderen in 'Recreatie'. Voordat de gronden van de recreatielandjes daadwerkelijk gebruikt mogen worden voor recreatie, dient er bodemonderzoek uitgevoerd te zijn waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie. Doordat er geen informatie beschikbaar is ten aanzien van de bodemkwaliteit ter plaatse van de recreatielandjes dient er bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Er is door Hoste Milieutechniek BV een historisch vooronderzoek bodem uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het doel van het historisch onderzoek is een risico-inschatting te maken inzake de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging op de locatie. Uit informatie van de Omgevingsdienst Midden-Holland en het landelijk bodemloket blijkt dat op de onderzoekslocatie en de directe omgeving geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Een deel van de locatie (langs de weg) is gelegen in een zone "diffuse spoed" voor de bestemming wonen met kleine moestuin.

Tijdens de locatie inspectie bleek dat in ieder geval een slootdemping met grond aanwezig is. Op Randenburgseweg 34 is een bestrijdingsmiddelenkast aanwezig in een schuur met tegelvloer.

Door de beoogde bestemmingswijziging en de historische voorinformatie wordt aanbevolen ter plaatse van de volgende deellocaties bodemonderzoek uit te voeren:

- Twee historische slootdempingen centraal op het perceel
- Zuid-westelijk deel waar de bestemming wordt aangepast naar wonen. Hierbij dient de aanwezige bestrijdingsmiddelenkast als aandachtspunt in het onderzoek meegenomen te worden.

Het overige deel van het plangebied wordt niet als verdacht aangemerkt met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging op de basis historische gegevens. Het uitvoeren van bodemonderzoek wordt hierdoor op het overige deel van het plangebied niet noodzakelijk geacht.

### 5.7.3 Conclusie

Nader verkennend bodemonderzoek op twee deelloccaties dient uitgevoerd te worden conform NEN5740.

## 5.8 Water

### 5.8.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

#### *Waterbeheerplan 5*

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met onze omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau kan worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Hiervoor zijn de volgende speerpunten benoemd:

- Waterveiligheid: De inwoners en bedrijven zijn goed beschermd tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij de functie.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, de kwaliteit van het water past bij de functies.
- Waterketen: het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

#### *Keur Rijnland 2015*

Per 1 juni 2016 is een nieuwe Keur in werking getreden. De Keur is een juridisch document (verordening) waarin het hoogheemraadschap van Rijnland regels stelt die nodig zijn om binnen het beheersgebied waterveiligheid, droge voeten, voldoende oppervlaktewater en schoon oppervlaktewater te bieden. Het belangrijkste onderdeel van de Keur is op welke wijze handelingen invloed hebben op het functioneren van het watersysteem, en hoe deze worden gereguleerd.

Het gaat hierbij om regulering via een zorgplicht, algemene regel, vergunningplicht of een absoluut verbod. Dit houdt in dat handelingen in het watersysteem in eerste instantie via de zorgplicht gereguleerd worden. Als er redenen zijn om handelingen zwaarder te reguleren, via een algemene regel of vergunningplicht, wordt dat uitgelegd in de regelgeving.

#### *Uitvoeringsregels 2015*

In de Uitvoeringsregels staat hoe Rijnland activiteiten bij het water regelt. De Uitvoeringsregels horen bij de Keur. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden die bewoners en bedrijven willen uitvoeren bij water en dijken.

#### *Waterkwantiteit - Compensatie*

Bij dempen van watergangen dient vooraf volledige compensatie plaats te vinden. Dit water moet in principe binnen het plangebied worden gegraven. Wanneer dit niet mogelijk is, moet compensatie in hetzelfde peilgebied worden gerealiseerd. Het is belangrijk dat er geen waterbergingstekort ontstaat. Daarom moet de waterberging worden gerealiseerd voordat wordt gedempt. Dempingen in primaire oppervlaktewateren zijn niet toegestaan. Het (gedeeltelijk) dempen van sloten op grond van Rijnlands Keur is vergunningplichtig. In verband met de onderhavige planvorming worden in het plangebied geen watergangen gedempt.

Bovendien wordt voor de compensatie van de toename van verharde oppervlakten in het gebied uitgegaan van een extra compensatie van oppervlaktewater. In Rijnlands beleid is vastgelegd dat 15% van de toename van verharding, als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Door de planvorming neemt wel het bebouwd oppervlak toe, maar aangezien dit plaatsvindt op locaties waar reeds oppervlakteverharding aanwezig is, neemt het verhard oppervlak niet toe. Derhalve zal er geen waterbergingstekort ontstaan en is compensatie niet aan de orde.

#### *Rioolstelsel*

Rijnland heeft voorkeur voor het toepassen van een gescheiden rioolstelsel met maximale afkoppeling van schoon regenwater. Hiermee wordt de hoeveelheid te zuiveren afvalwater zoveel mogelijk beperkt. Tevens dient de gemeente aan te geven of de ontwikkelingen zijn verwerkt in het BRP (basisrioleringsplan) en welke hoeveelheid afvalwater de afvalwaterzuivering extra te verwerken krijgt als gevolg van de ontwikkeling. In het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig.

#### *Afkoppelen verharde oppervlakken*

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

- a) het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b) verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d) huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft

overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet getransporteerd;

- e) ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- f) ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- g) ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet wordt getransporteerd.

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

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld duurzaam bouwen of het toepassen berm- of bodempassage.

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

## **5.8.2 Conclusie**

Aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt is compensatie niet aan de orde. Hemelwater wordt waar mogelijk ter plaatse geïnfiltreerd of afgevoerd via het gescheiden rioolstelsel. Er worden geen uitloegende materialen toegepast. Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

## **5.9 Archeologie**

### **5.9.1 Toetsingskader**

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2022 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

In 2012 heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de Kadernota Erfgoedbeleid en een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maken een onderscheid in zones met een bekende archeologische waarde (AW) en deelgebieden met een verwachte archeologische waarde (VAW). Concreet gaat om de navolgende zones:

- AW 2: (overige) archeologische vindplaatsen, waar archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en een oppervlak van minimaal 100 m<sup>2</sup>;
- VAW 2: meandergordel en oeverwallen van de Oude Rijn (buitengebied) en crevassesystemen waarvoor een middelhoge archeologische verwachting geldt en waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en een oppervlak van minimaal 500 m<sup>2</sup>;
- VAW categorie 3: komgebied waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en een oppervlak van minimaal 25.000 m<sup>2</sup>;
- VAW categorie 4: komgebied op dieper gelegen stroomgordels waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen die dieper reiken dan 2 m onder maaiveld en vanaf een oppervlak van minimaal 10.000 m<sup>2</sup>.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken. Volgens de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Alphen aan de Rijn en het parapluplan Archeologie(2019) ligt het noordelijke deel van het plangebied in een zone met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (WA4) met een middelhoge verwachting. In deze gebieden is archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter onder maaiveld en een oppervlak van minimaal 25.000 m<sup>2</sup>. Omdat de bouw van de geplande bedrijfspanden en de overige planaanpassingen niet leiden tot bodemingrepen dieper dan 40 centimeter en een oppervlakte van 25.000 m<sup>2</sup> is voor deze locatie geen nader archeologisch onderzoek nodig. Voor het gezamenlijke oppervlak van het plangebied geldt echter een archeologische onderzoeksplicht.

### 5.9.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plangebied maakt deel uit van een landschap dat gedurende het Holoceen is gevormd en dat sterk samenhangt met de ontwikkeling van de Rijn-Maas delta. Hierdoor is er een gelaagd landschap ontstaan met een eigen archeologische verwachting.

Het plangebied ligt aan de Randenburgseweg en maakt deel uit van het gelijknamige buurtschap Randenburg. Het uitgestrekte veengebied ten oosten van de Gouwe werd vanaf de 11<sup>e</sup> en 12<sup>e</sup> eeuw in cultuur gebracht. Gezien de ligging aan de ontginningsas aan de Randenburgseweg is het niet uit te sluiten dat binnen het westelijke deel van het plangebied historische bebouwing aanwezig is geweest, al dan niet bestaande uit bijgebouwen (schuur, stal) behorende hierbij.

Indien toekomstige werkzaamheden tot in de vaste bodem kunnen reiken, kunnen eventueel aanwezige archeologische resten vernietigd worden ter hoogte van de zone met een middelhoge verwachting. Hierdoor wordt er voor het westelijke deel van het plangebied archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit kan plaats vinden in de vorm van een verkennend booronderzoek om de intactheid van de bodem en de diepteligging van potentiële archeologische niveaus vast te stellen. Voor het overige deel met een lage verwachting wordt geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk aanbevolen.

### **5.9.3 Conclusie**

Een aanvullend onderzoek naar de middelhoge archeologische verwachting is noodzakelijk in het westelijke deel van het plangebied. Dit aanvullend onderzoek zal plaats vinden in de vorm van een verkennend booronderzoek. Op basis van het archeologisch onderzoek is de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' gedeeltelijk uitgebreid in oostelijk richting.

## **5.10 Cultuurhistorie**

### **5.10.1 Toetsingskader**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

### **5.10.2 Onderzoek**

Aan de hand van de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland is inzichtelijk gemaakt of het plangebied zich bevindt in of nabij cultuurhistorische waarden. In en rondom het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of overige waardevolle panden. Er zijn geen waardevolle monumentale bomen of natuurmonumenten aanwezig. Wel is het plangebied gelegen in een historisch landschappelijk vlak, ontstaan door veenontginning, met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde.

De veenontginningen zijn vanaf de 11e eeuw ontstaan, toen vanaf een ontginningsbasis (rivier of gegraven wetering) de veenwildernis systematisch werd ontgonnen. Zo ontstond een verkaveling die nog altijd karakteristiek is voor het veenlandschap: lange (smalle) stroken, van elkaar gescheiden door (afwaterings)sloten, met de boerderij op de kop van de kavel. De stroken liggen evenwijdig aan elkaar of vormen een waaier, als ze uitgezet zijn vanaf een kronkelende rivieroever.

Vanaf de 16e eeuw werd het veen plaatselijk op grote schaal tot onder de waterspiegel afgegraven ten behoeve van de turfwinning. Hierdoor ontstonden veenplassen. Het veen langs de rivieren was vanwege een hoog kleigehalte en houtresten niet geschikt voor turfwinning en is daarom niet afgegraven.

### **5.10.3 Conclusie**

Het voorliggende plan voorziet niet in een aanpassing van de karakteristieke verkaveling en waterlopen, en voorziet geen landschappelijke aanpassing van de veenontginning. Op deze wijze is geborgd dat geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden. Vanuit cultuurhistorie bestaat derhalve geen bezwaar tegen het voorliggende planvoornemen.

## **5.11 Conventionele explosieven**

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog niet functioneerde en als blindvanger in de bodem is achtergebleven. Een blindvanger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden. In 2018 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van Conventionele Explosieven voor het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar Conventionele Explosieven is naar aanleiding van de reactie van de omgevingsdienst op 13 oktober 2020, niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van Conventionele Explosieven, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die niet aanwezig zijn in het gebied. Als men bij graafwerkzaamheden stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

## **5.12 Milieueffectenrapportage**

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient de gemeente te beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport<sup>11</sup> gemaakt moet worden. De voorgestelde ontwikkeling van nieuw water en groen, de zonering van bedrijfslocaties waarbij de mogelijkheid wordt geboden om voor de houtopslag gebouwde voorzieningen te kunnen bouwen en het in overeenstemming brengen van het planologische regime met het huidige gebruik voor de onderdelen waarvan het feitelijke gebruik in de toekomst niet wijzigt is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

#### *Provinciale milieubelangen*

De Provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid vier provinciale milieubelangen. Hieronder leest u welke dit zijn en hoe de voorgenomen ontwikkelingen zich verhouden tot deze belangen.

- Bescherming van stiltegebieden: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied;
- Windenergie stimuleren: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in een (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens;
- Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde;
- Beschermen van grote groepen mensen: De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsg gebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

#### **Doorwerking plangebied**

Het ruimtelijke initiatief valt niet onder bijlage C en D van het Besluit m.e.r. waardoor het doorlopen van een m.e.r.-beoordeling en m.e.r.-beoordelingsplicht niet noodzakelijk is.

De voorgenomen ontwikkeling is derhalve ook niet in strijd met de provinciale milieubelangen.



## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer zal de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst sluiten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

#### 6.2.1 Vooroverleg

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met diverse instanties en belangenorganisaties. De Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop en de provincie Zuid-Holland hebben een schriftelijke reactie op het planvoornemen ingebracht.

##### *Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop*

Vanuit de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop (SBGK) is met name aandacht gevraagd de relatie tussen en effecten van de uitbreiding van de recreatiefunctie en de ontwikkeling van de boomkwekerij in dit deel van het sierteeltgebied van Greenport Boskoop. Er heeft een aanpassing van de plannen plaatsgevonden mede naar aanleiding van deze reactie.

Hierdoor is de uitwerking van onderhavig plan, inclusief de planologische verankering van de recreatiefunctie in een deel van het plangebied in lijn met verschillende beleidsvoornemens en –visies (o.a. landschapsvisie Alphen ad Rijn (2012) provinciale structuurvisie (2012), het ‘gebiedsprofiel Boskoop’ (2014) en de tweede actualisatie van het bestemmingsplan ‘buitengebied Boskoop’ (2015), zie verder hoofdstuk 4 van onderhavig rapport). In hoofdstuk 5 is ingegaan op de beheersbaarheid van de mogelijke effecten op het functioneren van het sierteeltgebied.

### *Provincie Zuid-Holland*

De provincie Zuid-Holland vraagt aandacht voor het planologisch verankeren van het bestaande niet-sierteeltbedrijf (houthandel) en de gronden waarop nu een bedrijfsbestemming ten behoeve van een loonwerkbedrijf is opgenomen. Met name is het van belang dat een uitbreiding of herbestemming ervan niet leidt tot beperking van omliggende sierteeltbedrijven. Dit is niet het geval. Er is met het plan sprake van een duidelijkere clustering en zonering. Het loonwerkbedrijf is nu niet meer betrokken bij de plannen.

Daarnaast is door de provincie aandacht gevraagd voor een mogelijke relatie van het plan met de Ladder voor Duurzame verstedelijking voor wat betreft de reallocatie van het areaal 'bedrijfsbestemming'. Er is per saldo sprake van een ondergeschikte uitbreiding van deze bestemming. Wel vindt er een bestemmingsvlakwijziging plaats op de gronden van de houthandel (zie paragraaf 2.2 en 2.3). Wanneer gekeken wordt naar de bestemmingsbalans, vindt er een toename plaats van bedrijfsgerelateerde bestemmingen en aanduidingen (houthandel en opslag t.b.v. houthandel) van circa 1.200 m<sup>2</sup>. Zie hiervoor tevens paragraaf 4.1.3.

De provincie is er verder van overtuigd dat het plan een verbetering betekent van de ruimtelijke kwaliteit. Het sloten/kavelpatroon wordt doorgezet, de percelering blijft intact, er wordt ingespeeld op de kwaliteit op en aan het water. De groenopstanden accentueren de lengterichting van de copeverkavelingen. Het plan valt geheel binnen de richtpunten. Aandacht is nog wel gevraagd voor de huidige doorzichten over de diverse kavels die met het plan mogelijk komen te vervallen. In het ontwerp voor de landschappelijke inpassing van het plan is hiermee waar mogelijk rekening gehouden.

De provincie constateert dat de bestaande recreatieverblijven niet zijn gelegen binnen het sierteeltgebied. De provincie acht het van belang dat er in het bestemmingsplan een passende regeling voor het bouwen (situering, aantal, maatvoering e.d.) van deze recreatieverblijven wordt opgenomen om zo aantasting van karakter van het gebied tegen te gaan. Dit aspect is in de planregels verder uitgewerkt.

Verder dient geregeld te zijn dat voor de achterliggende percelen géén nieuwe bedrijfswoningen mogen worden opgericht. Dit aspect is in de planregels verder worden uitgewerkt.

### **6.2.2 Inspraak en omgevingsdialoog**

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Voorliggende plan is in het kader van de omgevingsdialoog met de directe burens voorbesproken en er vinden informatiebijeenkomsten plaats waarin het plan wordt toegelicht en waarbij belangstellenden vragen kunnen stellen.

### **6.2.3 Vaststellingsprocedure**

In het kader van de te doorlopen bestemmingsplanprocedure zal conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd voor zienswijzen. Daarna vindt – al dan niet gewijzigde - vaststelling plaats door de gemeenteraden van de betrokken gemeenten.

## BIJLAGEN

**Bijlage 1:  
Bodemonderzoek**

**Bijlage 2:  
Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 3:  
Quickscan en flora en fauna**

**Bijlage 4:  
Archeologisch onderzoek**





## Bijlage 3

### Ruimtelijke Onderbouwing

Verlengde Tuurluur 5



## Omgevingsvergunning

### VERLENGDE TUURLUUR 5, WAARDER

### Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

ONTWERP

DATUM:

9 juni 2020

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.OVverlTuurluur5-OV40



**OPDRACHTNEMER**

IntROview B.V.  
Sterrenlaan 24  
2743 LS Waddinxveen  
telefoon 0182 630480  
info@introview.nl  
www.introview.nl

**OPDRACHTGEVER**

de heer W. Lagerweij  
Korensloot 9  
3474 HN Zegveld

**STATUS**

Concept:  
Voorontwerp:  
Ontwerp:  
Vastgesteld:

**DATUM**

1 april 2020  
9 juni 2020

**VERSIE**

2e versie  
1e versie



## Inhoudsopgave

<b>Ruimtelijke onderbouwing</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.2 Nieuwe situatie	12
2.3 Beeldkwaliteit	14
2.4 Verkeer en parkeren	15
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>17</b>
3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid	17
3.2 Gemeentelijk beleid	18
3.3 Conclusie	20
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>21</b>
4.1 Milieu	21
4.2 Waterparagraaf	26
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.4 Flora en fauna	30
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg</b>	<b>35</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35





## **Ruimtelijke onderbouwing**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

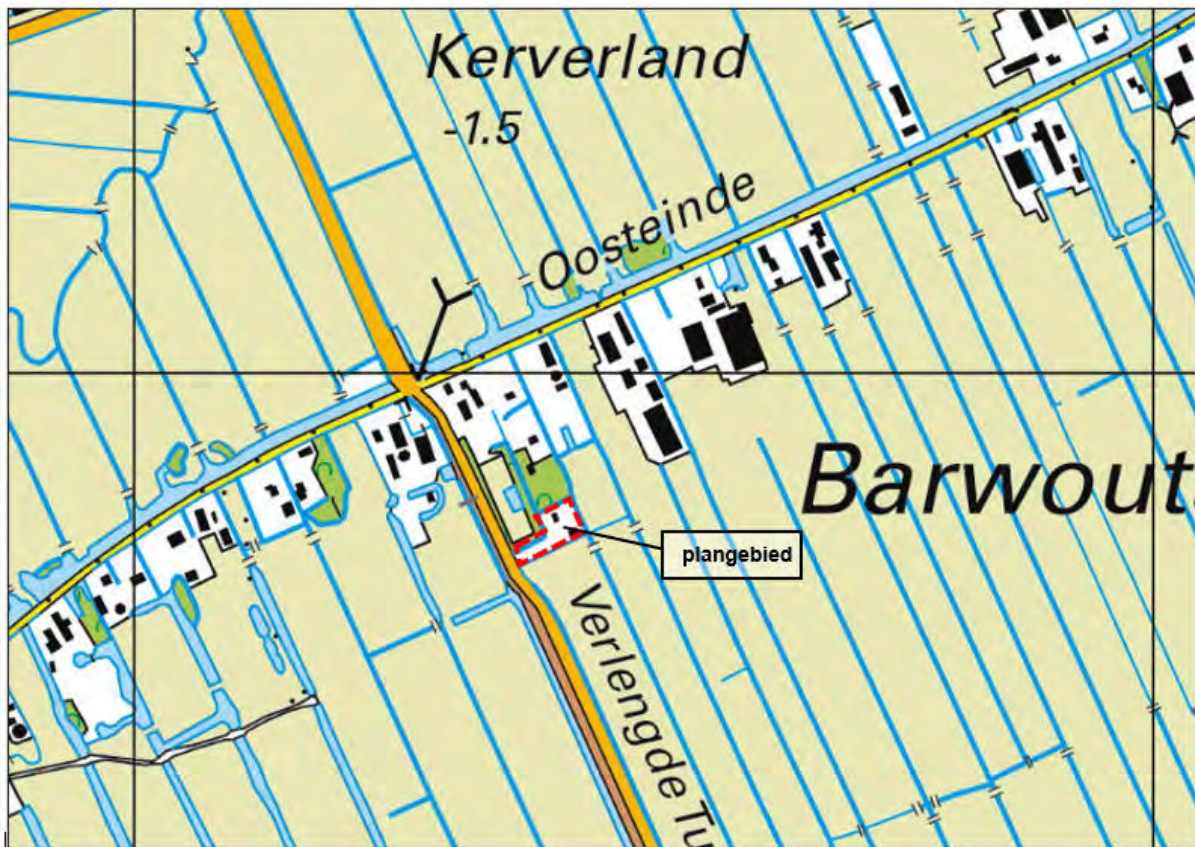
### 1.1 Aanleiding

De eigenaar van een perceel aan de Verlengde Tuurluur 5 in Waarder heeft een schuur in gebruik voor rollend erfgoed van historische trucks die hier worden gerestaureerd. De gedateerde schuur dient te worden vervangen door nieuwbouw om de bestaande activiteiten te kunnen voortzetten. Deze nieuwbouw maakt het mogelijk om het gebruik van hobbyruimte voor stalling/museum met clubhuis ten behoeve van nog rijdende oude trucks te kunnen voortzetten. De ontwikkeling voorziet in een behoefte van een groot aantal hobbyisten. Gelet op het feit dat er sprake is van een bestaande legale situatie en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied per saldo minimaal gelijk blijven bestaan er tegen het verzoek geen planologische bezwaren.

De nieuwbouw is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Lange Ruige Weide', omdat het gebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd en het gebruik niet ten dienste van de agrarische bestemming is. Ten behoeve hiervan is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk, waarin wordt aangetoond dat een nieuwe stalling vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is. Deze onderbouwing voorziet hierin, zodat de gemeenteraad bij vaststelling van de partiële herziening van de bestemmingsplannen Buitengebied 2020 (in een zogenaamd veegplan), het perceel Verlengde Tuurluur 5 in Waarder kan wijzigen van agrarische doeleinden naar een passende vervolgfunctie om een hobbyruimte voor stalling/museum met clubhuis mogelijk te maken.

### 1.2 Ligging plangebied

Het projectgebied ligt achter een bebouwingslint ten zuiden van het Oosteinde in Waarder. Ten noorden van de planlocatie bevindt zich de lintbebouwing. Ten zuiden hiervan ligt het veenweidegebied. Aan de westzijde ligt de Verlengde Tuurluur. Het plangebied met omgeving is aangeduid in figuur 1.



Figuur 1: Plattegrond plangebied Verlengde Tuurluur 5 en omgeving (plangebied rood omlijnd).

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

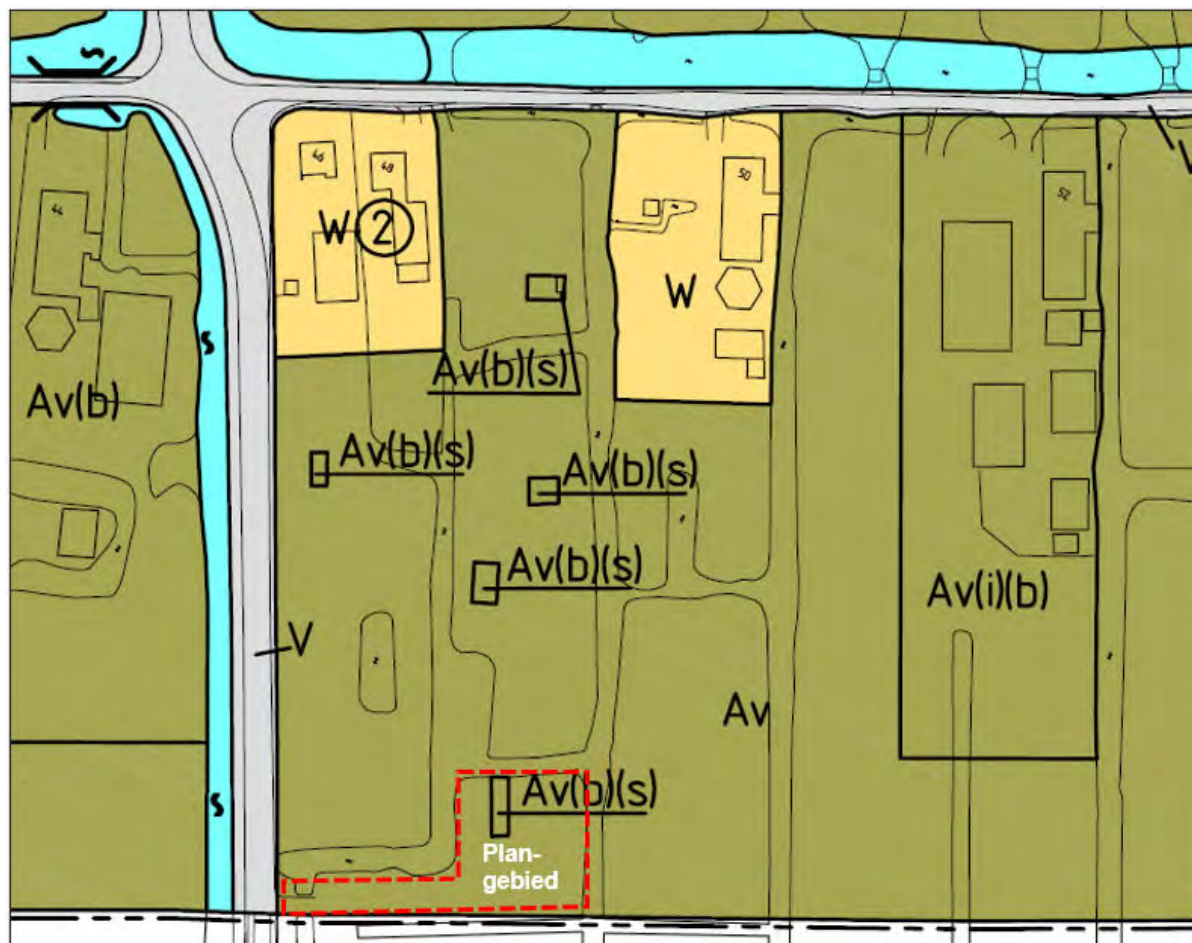
Bestemmingsplan	raadsbesluit	Raad van State
"Lange Ruige Weide"	2 oktober 2006	15 juni 2007
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	

In het bestemmingsplan "Lange Ruige Weide" is het perceel bestemd voor 'Agrarische doeleinden met de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij (Av)'. De bestaande schuur is voorzien van een bouwvlak met de aanduiding 'schuur' (figuur 2). Dit betekent dat het gebruik van het bestaande gebouw voor agrarische doeleinden onder het overgangsrecht valt, nadat de agrarische activiteiten zijn gestaakt en de gronden van de voormalige boerderij zijn afgesplitst en verkocht.

#### Omgevingsvergunning voor legaliseren stallen van vrachtwagens

Nadien hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk bij besluit van 8 januari 2013 met kenmerk 2012001529 een omgevingsvergunning verleend voor het legaliseren van het gebruik voor het stallen van een vrachtwagen in een bestaande loods.

Het oprichten van vervangende nieuwbouw voor een hobbyruimte voor stalling/museum met clubhuis (hierna ook afgekort: stalling) ten behoeve van oude oldtimers (vrachtwagens) is in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen als er sprake is van een kwaliteitsverbetering. Met de sloop van de huidige gedateerde bebouwing en het terugbouwen van een nieuwe kleinschalige stalling worden de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten niet aangetast.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Lange Ruige Weide'. Het plangebied is rood gestippeld omlijnd.

## **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit plan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, te weten milieu, archeologie, natuur en de Waterparagraaf. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de uitvoerbaarheid.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Waarder maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap het Groene Hart. Het perceel is gelegen in een gebied dat gekenmerkt wordt door haar landschappelijke openheid en de karakteristieke verkavelingsstructuur van het slagenlandschap. De karakteristieke lange en smalle kavels van dit landschap zijn typerend voor de cope ontginningen van het veen. Kenmerkend voor het landschapstype is dan ook het open weidelandschap, dat wordt doorsneden door een fijnmazig stelsel van sloten. In de open ruimten liggen enkele landschappelijke elementen zoals kleine geriefbosjes en houtkades en tiendwegen.

Het plangebied ligt ten zuiden van het Oosteinde, een langgerekt bebouwingslint van Driebruggen tot Woerden. Een aantal voormalige agrarische bedrijfscomplexen is inmiddels gewijzigd naar wonen. Hiertussen zijn nog enkele veehouderijbedrijven actief.

De planlocatie ligt achter het bebouwingslint met een aparte ontsluiting op de Verlengde Tuurluur. Het betreft één van de voormalige agrarische veehouderijbedrijven waar al lange tijd niet meer wordt geboerd. De bestaande activiteiten, het stallen van vrachtwagens, zijn in 2013 gelegaliseerd. Daarnaast wordt de loods gebruikt voor hobbyruimte en opslag van materieel. Naast de ontsluiting naar het terrein liggen enkele kleine volkstuinen.



*Luchtfoto plangebied.*





*Buitenterrein met de bestaande loods.*



*Te slopen gebouw.*

## 2.2 Nieuwe situatie

### Algemeen

Een club van vrijwilligers is actief om het rollend erfgoed in stand te houden, waarbij de rijke geschiedenis van het transport herleeft en in stand wordt gehouden. De activiteiten aan de Verlengde Tuurluur, waarvoor het college van de voormalige gemeente Reeuwijk bij brief van 7 juni 2006 het huisnummer 5 heeft toegekend, zijn kleinschalig, zodat deze beheersbaar blijven in het buitengebied. Het nieuwe gebouw voorziet in een stalling/museum met clubhuis met een goede ontsluiting op de infrastructuur.

Op grond van het overgangsrecht kan de loods alleen worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Het gedeeltelijk veranderen en vernieuwen hiervan is geen reële optie, omdat de bestaande bebouwing in een matige bouwkundige staat verkeert. Een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit is alleen te bereiken door sloop van de bebouwing met een passende vernieuwbouw welke is afgestemd op de behoefte om voldoende materieel binnen te stallen, zodat er geen buitenopslag meer nodig is.

### Specifiek

De verouderde bebouwing maakt plaats voor een landschappelijk ingepast gebouw, welke nagenoeg niet zichtbaar is vanaf de openbare weg, omdat het perceel is 'ingepakt' in het groen. Buitenopslag zal in de nieuwe situatie niet meer plaatsvinden. De nieuwbouw heeft een oppervlakte van 355 m<sup>2</sup>. De goot- en nokhoogte van het gebouw is respectievelijk 4,5 m en 8 m.

Het ontwerp, de materialisering en de kleurstelling geeft de nieuwbouw een eigentijds landelijk karakter, gelinkt aan de agrarische omgeving. De machineberging op een boerenerf is hiervoor vertrekpunt geweest. De materialen: groen gedekte kleuren voor de gevels en zinkkleurige platen voor het dak.

De bestaande karakteristiek van het landschap en het bebouwingslint wordt niet aangetast, omdat de bebouwing nagenoeg niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. In figuur 3 is een situatietekening van de nieuwe toestand opgenomen. Een vogelvluchttekening van het nieuwe gebouw is weergegeven in figuur 4. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende situatie- en bouwtekeningen.



*Figuur 3: situatietekening.*



*Figuur 4: Vogelvluchttekening (voorlopig) van Ben Kraan Architecten BNA.*

## 2.3 Beeldkwaliteit

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor Gouwe Wiericke op 16 december 2014 een gebiedsprofiel vastgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

De meeste bebouwing in het gebied is geconcentreerd in de zone langs de Oude Rijn. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de historische lintstructuur intact te blijven.

Gouwe Wiericke heeft een rijk palet aan polders met ieder zijn eigen karakteristieke verkavelingspatroon. Kenmerkend voor Gouwe Wiericke is het samenspel tussen het oorspronkelijke ontginningspatroon en de vervening. De ambities van het gebiedsprofiel richten zich onder andere op:

- het behouden van de grote openheid en uitgestrektheid van het veenweidelandschap van Gouwe Wiericke, het versterken van de samenhang met de andere gebieden van het Groene Hart en het behoud van de polders, met de daarbij horende verkavelings- en waterpatronen, als dominante ruimtelijke eenheden;
- het behouden van de nuances tussen de polders en de beleefbaarheid van de verschillende stadia van veenontwikkeling;
- het behoud van de gevarieerde opbouw van de bebouwing langs de Oude Rijn en de panorama's vanaf de A12, N11 en de spoorlijnen;
- het behouden en versterken van de grote mate van diversiteit tussen de verschillende bebouwingslinten.

Het plangebied ligt in een herkenbaar waterrijk veen(weide)gebied achter een cultuurhistorisch bebouwingslint in het buitengebied dat vanuit Driebruggen richting Woerden loopt. De veranderende landschappelijke dynamiek aan het Oosteinde wijzigt niet. Doorzichten naar het veenweidegebied worden niet aangetast. Het lint blijft een lint als onderscheidend bebouwingsvorm in het gebied, waarbij de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van het lint worden gerespecteerd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud en herstel van openheid, van rust en stilte en van het veenweidekarakter, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling). Het tegengaan en saneren van verrommeling heeft hier prioriteit.

### *Inpassing nieuwe stalling*

De nieuwe stalling wordt zodanig gepositioneerd dat deze vanaf de openbare weg nagenoeg niet zichtbaar is, zodat de landschappelijke kwaliteiten van het veenweidegebied niet worden aangetast. Gesteld kan worden dat met dit bouwplan aansluiting is gezocht bij de huidige korrel achter het lint, waarbij de ruimtelijke kwaliteit per saldo niet wijzigt.

### **Conclusie**

Onderhavige planontwikkeling maakt het vervangen van een stalling voor oude trucks mogelijk achter een bestaand bebouwingslint aan het Oosteinde. Belangrijke zichtlijnen worden niet dichtgezet. De stalling op het perceel is ruimtelijk gezien inpasbaar. Deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot Ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 2.2.1, lid 4 van de Omgevingsverordening. Met de relevante richtpunten is rekening gehouden, zodat voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot de vervangende nieuwbouw van een legaal toegestane vervolgfunctie.

## 2.4 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Het perceel ligt aan de Verlengde Tuurluur achter het bebouwingslint van het Oosteinde. De Verlengde Tuurluur is een verbindingsweg tussen Waarder en Oudewater. Tevens wordt de weg gebruikt voor recreatief gebruik door fietsers in het Groene Hart. De maximum snelheid is ter plaatse 60 km/ uur. Ten opzichte van de bestaande activiteiten heeft de nieuwbouw geen extra verkeersaantrekkende werking, omdat er sprake blijft van hobbymatig gebruik.

*Kruising Oosteinde met Verlengde Tuurluur.*



*Verlengde Tuurluur.*



*Inrit naar planlocatie.*



*Planlocatie niet zichtbaar vanaf Verlengde Tuurluur.*

### Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op de CROW-publicatie 317. Voor vervanging van deze hobbyruimte zijn in de CROW geen parkeernorm opgenomen. Op eigen terrein is voldoende gelegenheid voor het parkeren. In totaal worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerbehoefte volstaat.



## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Overheid	Beoordelingsaspect	Afweging
<i>Rijksbeleid</i>		
'Structuurvisie Infrastructuur en Milieu' (2011) en 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (2011)	De Structuurvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door het Rijk te voeren ruimtelijk beleid.	Bij kleinere ontwikkelingen heeft het rijksbeleid een te hoog abstractieniveau voor een concrete toetsing.
<i>Beleid provincie Zuid-Holland</i>		
Omgevingsvisie Zuid-Holland (20 februari 2019)	De provinciale Omgevingsvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid.	Nieuwe bebouwing en bouwwerken in het veen(weide)landschap worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten. Het plan ligt achter een polderlint. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. De huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint zijn richtinggevend. Voldaan wordt aan de richtpunten.
Omgevingsverordening Zuid-Holland (20 februari 2019)	Op grond van artikel 6.9, lid 1 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een plan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wanneer wordt voldaan aan de richtpunten. Hierboven is bij de afweging met betrekking tot de Omgevingsvisie aangegeven dat deze niet worden aangetast.	De planlocatie ligt buiten een stiltegebied, NNN en een gebied met een beschermingscategorie. De richtpunten zijn niet in het geding. In paragraaf 2.3 wordt hierop ingegaan. Sprake is van inpassing. Er is geen strijd met de provinciale belangen.

#### Conclusie

De rijksbelangen zijn niet in het geding. Het plan is voorts in overeenstemming met het provinciaal beleid, omdat sprake is van een passende vervolgfunctie, welke eerder al is gelegaliseerd. Landschappelijke kwaliteiten worden niet aangetast, omdat het gebouw niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. Bovendien vindt er geen buitenopslag meer plaatsvindt. Geconcludeerd kan worden dat dit bouwplan niet strijdig is met de provinciale belangen.

## **3.2 Gemeentelijk beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020'**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 9 oktober 2013 de structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020' vastgesteld. Deze visie vervangt de door de gemeenteraad van Reeuwijk op 27 april 2009 vastgestelde Structuurvisie.

Bij het opstellen van de structuurvisie is de inhoud van de Structuurvisie Reeuwijk (2009) als uitgangspunt gehanteerd. Hierin zijn relevante gewijzigde (beleids)nota's en documenten van andere overheidsinstanties verwerkt. Tevens is de structuurvisie aangepast aan de gewijzigde wet- en regelgeving. De visie bevat een thematische benadering en een uitvoeringsparagraaf met projectenlijst. Door onder andere het opnemen van een uitvoeringsparagraaf voldoet de structuurvisie aan gewijzigde wetgeving en op basis van deze paragraaf vindt kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen plaats.

#### **Vitaal en beleefbaar platteland**

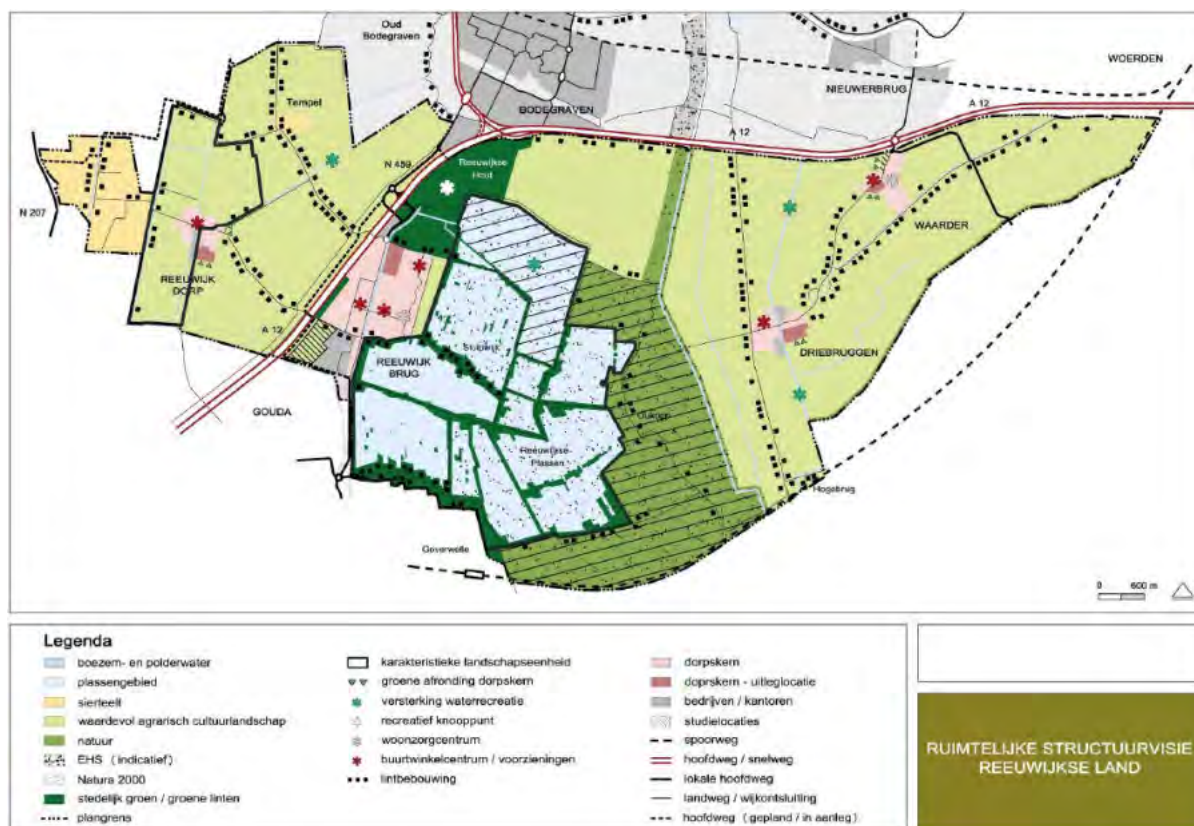
Een belangrijke kernkwaliteit van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is de centrale ligging in het Groene Hart. Het open slagenlandschap is kenmerkend voor het landelijk gebied het Reeuwijkse Land. Het platteland en de agrarische sector bepalen daarmee niet alleen in belangrijke mate de identiteit van het Reeuwijkse Land, maar zijn ook van groot natuur-, cultuurhistorisch-, economisch- en recreatief belang. De gemeente wil de agrarische functie -als drager van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden behouden en leidend laten zijn voor het inpassen van ruimtevragende functies. Verder zijn ook het Reeuwijkse Plassengebied, Reeuwijkse Hout en sierteeltgebied unieke gebieden in het Reeuwijkse Land waarbij elk deelgebied een eigen karakter heeft.

De dorpen in het Reeuwijkse Land zijn ontstaan door de centrale ligging aan infrastructurele lijnen, zoals waterwegen en belangrijke doorgaande hoofdwegen. Door de ligging op een kruispunt van wegen is Reeuwijk-Dorp een 'wegdorp' te noemen. Door de ligging op een kruising van waterwegen en hoofdwegen zijn Reeuwijk-Brug en Driebruggen eerder 'kruisdorpen' te noemen. Ondanks de ligging op oude stroomruggen en de centrale positie van de kerk en het omliggende plein in het dorp, is ook Waarder door de wegen als De Groendijck, Kosterdijk en Molendijk een 'wegdorp' te noemen. De woonbuurten en andere dorpsuitbreidingen liggen hier op een eigenzinnige wijze achter.

Het plangebied ligt achter het agrarische lintbebouwing van het Oosteinde in de polder Lange Ruige Weide. Het verder dicht zetten van de open ruimtes in de bebouwingslinten is niet gewenst, omdat dit ten koste gaat van de ruimtelijke relatie tussen het lint en het daar achtergelegen landschap. Nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen moeten het kleinschalige beeld en diverse karakter van deze linten versterken, zonder dat bij verdere verdichting de kwaliteit van de linten verloren gaat. Deze nieuwe bebouwing ligt verscholen in het landschap. De huidige karakteristiek wordt niet aangetast door vervangende nieuwbouw. Bovendien vindt er geen buitenopslag meer plaats.

#### **Conclusie**

Op de bij de Structuurvisie behorende visiekaart ligt het plangebied achter een lintbebouwing in het buitengebied (figuur 5). Als gevolg van herinrichting van de kavel met hierbij behorende nieuw gebouw krijgt het perceel een kwaliteitsimpuls. De stallingsruimte wordt landschappelijk ingepast achter de bestaande groenstructuur. De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie.



Figuur 5: Structuurvisie.

### 3.2.2 Welstandsbeleid

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 februari 2017 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Deze is op 15 augustus 2017 in werking getreden. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van welstand.

- **soepel welstandsniveau**  
De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.
- **Gewoon welstandsniveau**  
Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.
- **Bijzonder welstandsniveau**  
Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plassengebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.
- **Vrij**  
Gezien het karakter van volkstuinen en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandvrij.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bijzonder welstandsniveau achter een lint aan het Oosteinde. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het traditionele bebouwingsbeeld met individuele panden, waarvan een aanzienlijk deel cultuurhistorisch waardevol is. Aan de in de Welstandsnota opgenomen criteria betreffende ligging in de omgeving, massa en detaillering zal worden voldaan. Het bouwplan zal om advies aan de welstandscommissie (de stichting Dorp, Stad en Land) worden voorgelegd.



### **Conclusie**

Het bouwplan zal voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals dat is vastgelegd in de Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk 2017.

#### **3.2.3 Duurzaamheid**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 19 april 2017 het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' vastgesteld; een nadere uitwerking van de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.

De uitdaging om klimaatneutraal te zijn is veelomvattend en moet zijn weerklank krijgen in de keuzes die de gemeente wil maken. De routekaart en het actieplan worden daarom gekenmerkt door de brede, samenhangende aanpak. Daarbij is er oog voor de vele facetten die duurzaamheid raakt. In de routekaart is een tiental thema's opgenomen die in samenhang met elkaar een evenwichtige keuze vinden. De thema's zijn duurzame energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.

De gemeente heeft in kaart gebracht welke prioriteiten en acties er zijn per thema, die het aannemelijk maken dat zij de komende periode de juiste route volgt om in 2035 klimaatneutraal te zijn. De gemeente focust zich de komende jaren op deze punten, maar sluit niet uit dat additionele onderwerpen ook aandacht vergen. Het is daarbij van belang dat er een balans is tussen effectiviteit en sociaal draagvlak. Bij het kiezen voor de maatregelen is daarom gelet op maatschappelijke, financiële en duurzame overwegingen. Allereerst gaat het er om dat er sociaal draagvlak is en een maatregel een maatschappelijk draagwijdte heeft. Er is daarom gekeken naar de lokale gemeenschap en de mogelijke kansen en belemmeringen. Er is voor deze brede, maar ook lokale aanpak gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de beweging in de samenleving. Op deze manier is er aandacht voor lokale initiatieven en oog voor wat er regionaal gebeurt. Daarnaast moet er steeds een balans zijn tussen de bijdrage aan duurzaamheid, de financiële haalbaarheid en kosteneffectiviteit en het beste moment om een actie te ondernemen.

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt in haar invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De uitwerking van de overwegingen over de acties zijn opgenomen in het actieplan.

### **Conclusie**

De stalling wordt voorzien van duurzame materialen, waarbij gebruik wordt gemaakt van het FSC-keurmerk. Het stallingsgedeelte zal niet of nauwelijks verwarmd worden. Het verblijf waar de clubleden samenkomen wordt verwarmd middels een luchtwarmtepomp die grotendeels gevoed wordt door PV-panelen. Er wordt voorts geen gasaansluiting gerealiseerd. Bij uitwerking van het bouwplan wordt rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.

### **3.3 Conclusie**

Met deze planontwikkeling zijn geen rijksbelangen gemoeid. In de provinciale Structuurvisie is het gebied buiten het bestaand stads- en dorpsgebied gelegen. De planopzet van deze bestaande vervolgfunctie is zodanig dat er geen sprake is van verrommeling. De cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en de zichtlijnen naar het veenweidegebied worden niet aangetast. Voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals deze zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. Mitsdien is de gevraagde planontwikkeling in overeenstemming met de provinciale belangen.

De planontwikkeling past eveneens binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020'. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van de planontwikkeling.

### 4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Wegverkeerslawaaï, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

#### 4.1.1 M.E.R.

##### Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 200.000 m<sup>2</sup> ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van deze ruimtelijke onderbouwing.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

##### Onderzoek/ beoordeling

Dit bouwplan maakt het vervangen van een stalling mogelijk met een oppervlakte van 360 m<sup>2</sup>. Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat dit bouwplan volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten.

##### Conclusie

Dit bouwplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bouwplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

#### 4.1.2 Milieuzonering

##### Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de

VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

### Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied kan getypeerd worden als een 'gemengd gebied', omdat naast agrarische activiteiten ook woningen en niet agrarische functies voorkomen. Voorts ligt het plangebied langs een gebiedsontsluitingsweg.

Het stallen van vrachtwagens zonder koelinstallaties kan worden beschouwd als een inrichting, die valt onder milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 m in rustig buitengebied. De wijziging van functie van de schuur naar stalling/ museum met clubhuis geeft geen belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten en woningen, omdat de dichtstbijzijnde woning van derden om meer dan 110 m ligt (Oosteinde 48-1) en de Verlengde Tuurluur een goed ontsloten weg is. Vanuit de Wet milieubeheer bestaan er derhalve geen bezwaren tegen realisatie van deze planontwikkeling. De activiteiten op het perceel zelf worden hobbymatig uitgevoerd. Hobbymatige activiteiten met een omvang vergelijkbaar met bedrijfsmatig kunnen wel een meldingsplichtige inrichting zijn. In het bevestigende geval zal hiervoor tijdig een milieumelding worden ingediend bij het bevoegd gezag.

### Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor bestaande en nieuwe milieugevoelige en milieubelastende activiteiten. Het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied kan in voldoende mate worden gegarandeerd.

#### 4.1.3 Wegverkeerslawaaï

##### Wettelijk kader wegverkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (artikelen 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh) regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen. Onder geluidsgevoelige gebouwen wordt verstaan (artikel 1 Wgh en artikel 1.2 Bgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuis en psychiatrische inrichting;
- kinderdagverblijf.

### Onderzoek/ beoordeling

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn het Oosteinde en Verlengde Tuurluur. Voor deze wegen geldt ter plaatse een maximum snelheid van 60 km/uur. Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. De nieuwe stalling valt niet onder de noemer geluidsgevoelige gebouwen, zodat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is voor wat betreft wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Verlengde Tuurluur en Oosteinde.

In de nabijheid van het de plangebied liggen voorts geen spoorlijnen en zijn er geen bedrijventerreinen aanwezig. Vanuit oogpunt van spoorweglawaaï en industrieweglawaaï zijn er ook geen beperkingen.

### Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen de (vervangende) nieuwbouw van een

stalling, die deze aanvraag omgevingsvergunning mogelijk maakt.

#### 4.1.4 Bodem

##### Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

##### Onderzoek/ beoordeling

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft in oktober 2013 het beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het nieuwe beleid is vastgelegd in de Nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' (oktober 2013). Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland is al veel bekend van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van deze kennis kan in veel gevallen worden volstaan met een verminderde onderzoeksinspanning, wat een lastenverlichting voor burgers en bedrijven oplevert. In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen. De beleidsregels hebben burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk op 28 januari 2014 vastgesteld.

Vanuit oogpunt van bodem bestaan er geen belemmeringen tegen het voorgenomen gebruik, omdat in de stalling overeenkomstig het huidig gebruik niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

##### Conclusie

Vanuit bodemhygiënische redenen zijn er geen beperkingen ten aanzien van de beoogde gebruik.

#### 4.1.5 Luchtkwaliteit

##### Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen).

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	200 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM <sub>2,5</sub>	25 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	50 µg/m <sup>3</sup>	mag 35x per jaar worden overschreden

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijk plan doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt en
- de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft en
- een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM<sub>10</sub>) als stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> jaargemiddeld);

- d. een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (projecten In Betekenende Mate of IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

#### Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een “goede ruimtelijke ordening”. Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

#### **Onderzoek/ beoordeling**

De NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, is geraadpleegd voor 2018 en diverse prognosejaren (2020 en 2030) in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie langs de Verlengde Tuurluur en Oosteinde. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat de Wik de uitvoering van het project niet in de weg staat. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### Project is NIBM

Het plan omvat alleen de vervangende nieuwbouw van een bestaande stalling. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

#### **Conclusie**

De aanvraag omgevingsvergunning voor de (vervangende) nieuwbouw van de stalling valt onder de noemer “kleine projecten”, zodat hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) deze planontwikkeling niet in de weg staat.

#### **4.1.6 Externe veiligheid**

##### **Wettelijk kader**

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

#### **Onderzoek/ beoordeling**

Voor Externe Veiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere

soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Uit de risicokaart (zie figuur 6) blijkt dat er in binnen het invloedsgebied van het plangebied geen rijkswegen, buisleidingen liggen en risicovolle bedrijven zijn gevestigd, zodat er geen beperkingen zijn voor realisering van de planontwikkeling. Verder liggen er binnen 200 m van het plangebied geen routes voor gevaarlijke stoffen.

*Niet gesprongen explosieven*

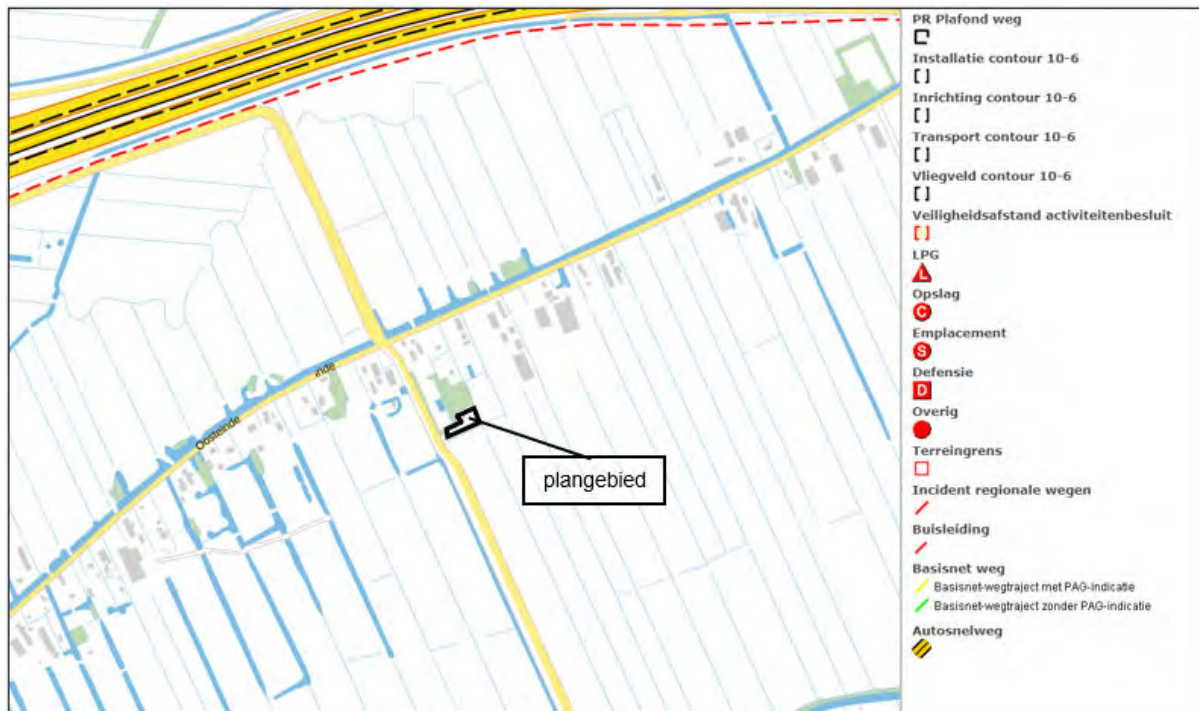
Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

In 2018 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van NGE voor het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van NGE. Verder onderzoek naar NGE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van NGE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

**Conclusie**

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bouwplan dan ook niet in de weg.



Figuur 6: Uitsnede Risicokaart.

## 4.2 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

### 4.2.1 Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

#### *Waterkoers 2016-2021*

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in het door het algemeen bestuur op 16 maart 2016 vastgestelde waterbeheerplan *Waterkoers 2016–2021* (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr>). De *Waterkoers* is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel *Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving*. In de *Waterkoers* wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewaterstelsel en het zuiveren van afvalwater. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, [www.ruimtelijkeadaptatie.nl](http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl)):

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

#### *Ruimtelijke adaptatie*

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharderen van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

## Onderzoek/ beoordeling

### Veiligheid en waterkeringen

Ter plaatse van de planlocatie liggen geen regionale waterkeringen. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

### Oppervlaktewater

Op 20 februari 2019 heeft het algemeen bestuur de Legger oppervlaktewater 2018 vastgesteld. Deze is op 1 mei 2019 in werking getreden. Rondom de planlocatie liggen tertiaire oppervlaktewateren met een beschermingszone van 2 meter (figuur 7). De nieuwbouw wordt buiten de beschermingszone gerealiseerd. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 7: Uitsnede legger oppervlaktewater 2018. Plangebied blauw gestippeld aangeduid.

### Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 1.000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied is een Watervergunning nodig. Dempingen moeten geheel worden gecompenseerd.

### Beschrijving waterkwaliteit

De te slopen schuur heeft een oppervlakte van 53 m<sup>2</sup>. De nieuwe stalling krijgt een oppervlakte van 355 m<sup>2</sup>, zodat het verhard oppervlak met 302 m<sup>2</sup> toeneemt. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is geen watercompensatie nodig.

### Waterafvoer

Het hemelwater van de nieuwbouw wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater zal op het bestaande riool worden aangesloten overeenkomstig de door het bevoegd te stellen eisen. Bij de nieuwbouw zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen.



### **Watertoetsprocedure**

De Watertoets is via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) op 21 maart 2020 (dossiercode 20200321-14-22806) uitgevoerd. Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

### **Conclusie**

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen zijn er geen bezwaren tegen de gevraagde planontwikkeling.

## **4.3 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Wettelijk kader**

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in thans de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden. Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

### **4.3.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland**

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied getypeerd als Geulafzettingen/ stroomgordels. De bewoningsperiode dateert vanaf de Bronstijd of IJzertijd of Romeinse tijd en plaatselijk vanaf het Neolithicum. De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat het plangebied een lage trefkans op archeologische sporen heeft in de Formatie van Echteld van oude stroomgordels en geulafzettingen.

### **4.3.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie**

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" opgesteld. Dit rapport met bijbehorende vier kaartbijlagen heeft de gemeenteraad op 4 juli 2012 vastgesteld en dient als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen. Naast deze documenten staan bepalingen aangaande archeologie in de Kadernota Erfgoed welke eveneens op 4 juli 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad.

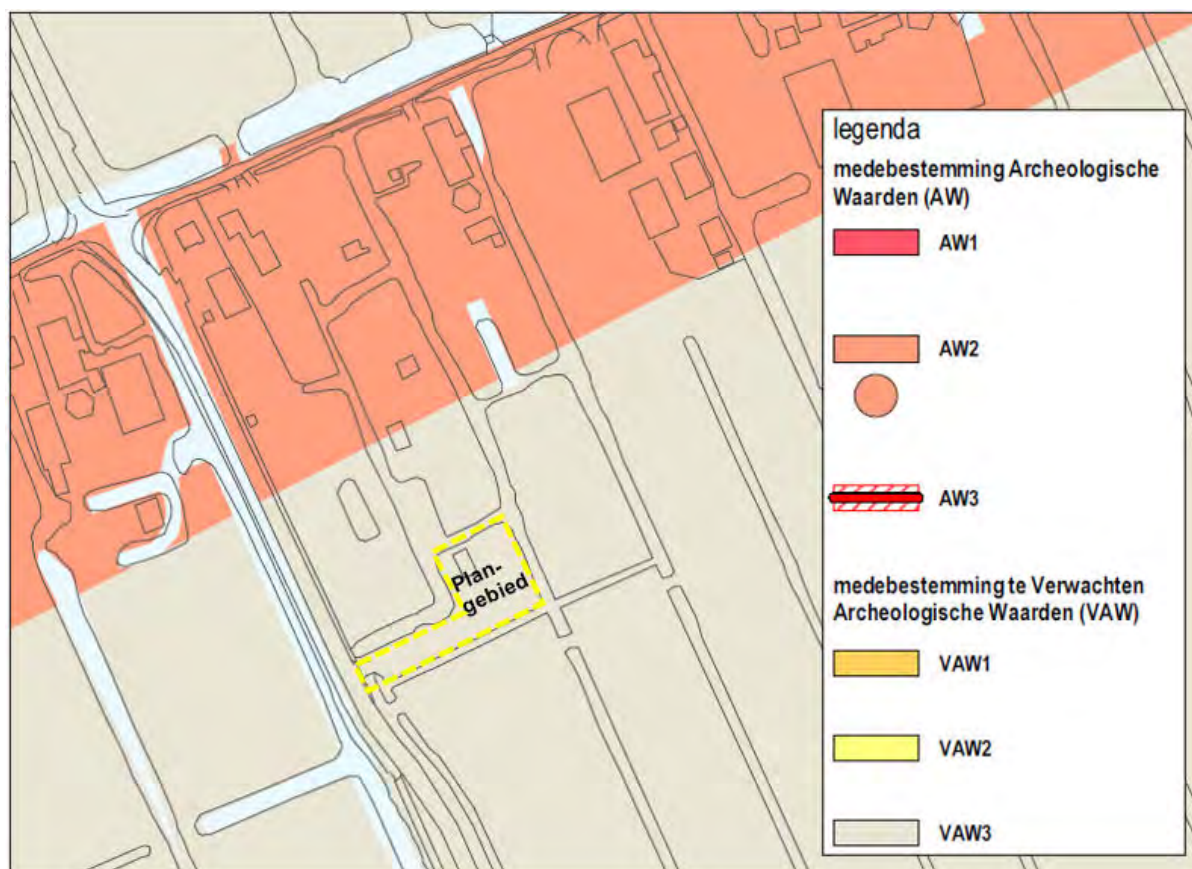
Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is het gebied achter het bebouwingslint aangeduid als "medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden VAW 3". Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 25.000 m<sup>2</sup>. Een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart is opgenomen in figuur 8.

### **Onderzoek/ beoordeling**

In onderhavige situatie is sprake van de vervangende nieuwbouw van een stallingsruimte met een oppervlakte van 360 m<sup>2</sup>. Gelet hierop is een bureauonderzoek naar archeologie achterwege gelaten. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van toekomstig grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Deze aanbeveling zal worden overgenomen.

### Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.



Figuur 8: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012, plangebied met geel gestippelde lijn aangeduid.

### 4.3.3 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. In het plangebied bevindt zich geen gemeentelijk monument. De aanwezige bebouwing is van eenvoudige architectuur.

### Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

## 4.4 Flora en fauna

### Wettelijk kader

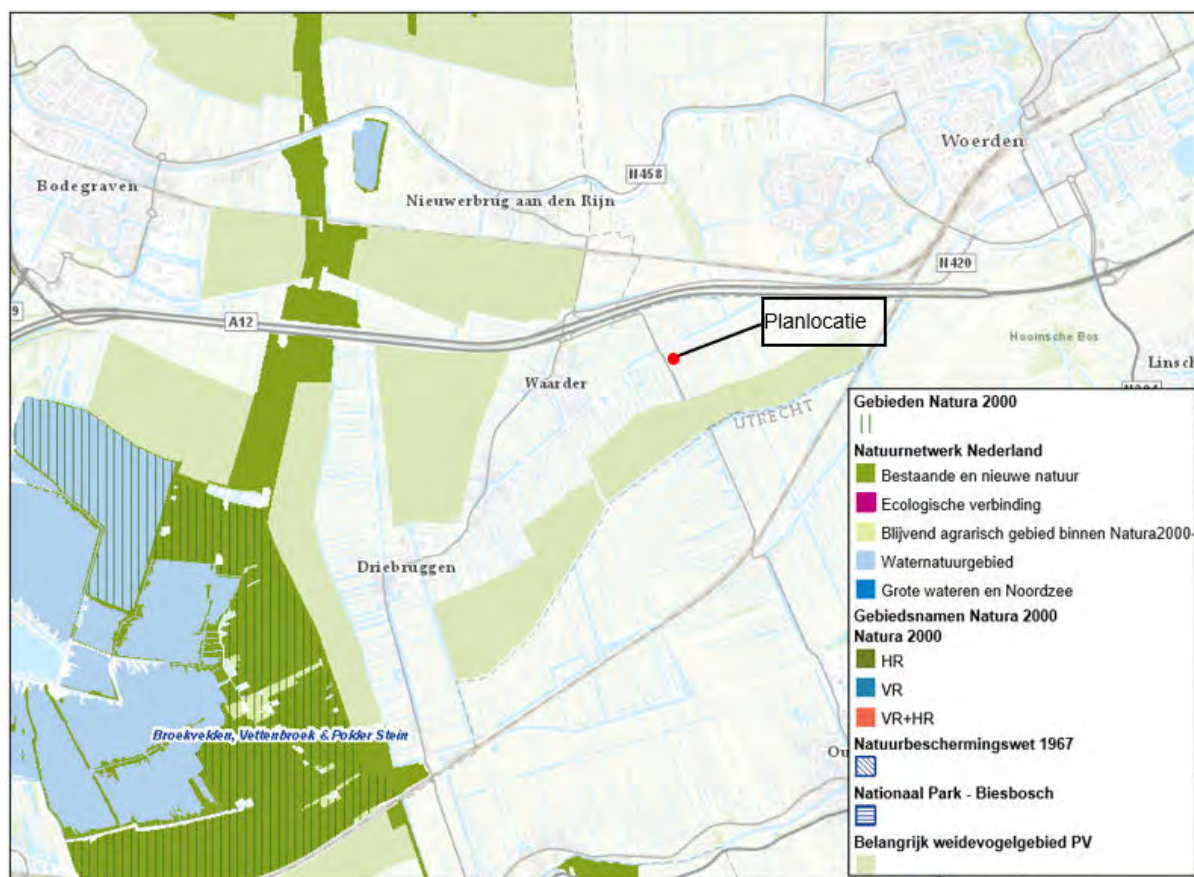
Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuur Netwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

### Onderzoek/ beoordeling

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Broekvelden/ Vettenbroek & Polder Stein', bevindt zich op een afstand van circa 4,4 km ten westen van het plangebied (figuur 9). Dit gebied, bestaande uit plassen en graslandpolders, is aangewezen als Speciale BeschermingsZone (SBZ) in het kader van de Vogelrichtlijn. Dit Natura2000-gebied wordt hierdoor niet beïnvloed. Het noordelijk gelegen Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & de Haeck' bevindt zich op 7,1 km afstand.

Hier is sprake van sloop van een schuur en de bouw van een nieuwe stalling/ museum annex clubhuis voor hobbydoeleinden. De weilanden ten zuiden van het plangebied (op meer dan 500 m afstand) maken deel uit van een belangrijk weidevogelgebied (beschermingscategorie 2). De geplande nieuwbouw ligt achter het bestaande bebouwingslint van het Oosteinde. Compensatie in het kader van het Provinciaal Compensatiebeginsel is niet aan de orde. Ook heeft de nieuwbouw geen nadelige gevolgen voor het NNN.



Figuur 9: NNN in de omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

#### Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op circa 4,4 m westelijk gelegen Natura2000-gebied, 'Broekvelden/ Vettenbroek & Polder Stein' is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar mogelijk wordt de 'Polder Stein' binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied. De 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied, doch ligt op 7,1 km ten noorden van de planlocatie. In onderhavige situatie is er sprake van vervangende nieuwbouw van een schuur.

Op basis van proefberekeningen door de toezichthouder Wet natuurbescherming in Zuid-Holland (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid) is er bij de bouw tot 1 woning geen effect op Natura2000 gebieden op meer dan 1.400 meter in het geval dat het tussenliggende gebied uit grasland bestaat. Gesteld kan worden dat de bouw van een stalling minder belastend is dan het oprichten van een woning. Bovendien is de afstand van het plangebied tot het momenteel dichtstbijzijnde stikstofrelevante Natura2000-gebied 7,1 km. Voor deze effectbeschrijving is geen berekening nodig. In de gebruiksfase zal het aantal verkeersbewegingen niet wijzigen. Er vindt geen toename van N-emissie plaats. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor de natuur vallen hierdoor op voorhand uit te sluiten. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bouwplan geen belemmering.

#### 4.4.1 Ecologisch onderzoek

##### Soortenbescherming

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden. In verband hiermede is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Watersnip Advies (rapport juni 2020, kenmerk 20A026, bijlage 1). De conclusies en aanbevelingen luiden als volgt.

Natuurgebieden	Gevolgen
Natura2000	
Habitattypen	Het plangebied heeft geen directe relatie met Natura2000-gebieden. Het plangebied is niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten van de nabijgelegen Natura2000-gebieden. Schade aan Natura2000-doelsoorten is derhalve niet aan de orde.
Soorten	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
Flora	Nee
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Meerkikker, Egel, Bunzing, Dwergmuis, Hermelijn, Huisspitsmuis, Rosse woelmuis, Veldmuis en Wezel geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Vogels	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Vissen	Nee
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee

#### Algemene Zorgplicht

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

In het kader van de zorgplicht en om de biodiversiteit te vergroten en te versterken wordt geadviseerd om bij het nieuw bouwen van de stalling rekening te houden met nestgelegenheden voor de Boerenzwaluw en de Huismus. Tevens wordt aanbevolen vleermuiskasten op te hangen.

**Conclusie**

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling. Bij uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de in het rapport opgenomen aanbevelingen.



## **Hoofdstuk 5    Uitvoerbaarheid en resultaten overleg**

### **5.1    Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. Het betreft een particulier voornemen waarvan de lasten door initiatiefnemer zullen worden gedragen. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. Gemeentelijke kosten worden doorberekend via de Legesverordening. Wel is tussen initiatiefnemer en gemeente een planschadeovereenkomst aangegaan teneinde de planschaderisico's voor de gemeente af te dekken. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen om een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. De economische uitvoerbaarheid is door initiatiefnemer voldoende aangetoond.

### **5.2    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Deze planontwikkeling wordt meegenomen in de 'partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied 2020'. Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan hiertegen een zienswijze indienen. Vervolgens zal het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van tervisielegging kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.







**IntROview B.V.**

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

[info@introview.nl](mailto:info@introview.nl)

[www.introview.nl](http://www.introview.nl)

