

Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2021



Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Partiële Herziening
Bestemmingsplannen Buitengebied 2021
Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor de herziening van de bestemmingsplannen	7
1.2 Overzicht locaties met een partiële planherziening	7
2. Relevant beleidskader	9
2.1 Nationaal omgevingsbeleid	9
2.2 Landelijk en provinciaal beleidskader	9
2.3 Beleidskader Waterbeheerders	10
2.4 Gemeentelijk beleid	13
2.4.1 Gemeentelijke structuurvisies	13
2.4.2 Beleidskader 'Landbouw' en 'Agrarisch cultuurlandschap'	13
2.4.3 Beleidskader 'Wonen'	17
3. Toelichting op de partiële herziening	19
3.1 Algemeen	19
3.2 Nadere toelichting op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	19
3.2.1 Hoog eind 17	20
3.2.2 Kaagjesland 62-64	21
3.2.3 Meije 5	21
3.2.4 Meije 6, 82, 88	23
3.2.5 Noordzijde 126	24
3.2.6 Oosteinde 52	24
3.2.7 Oosteinde 60	25
3.2.8 Parallelweg 2	27
3.2.9 Schinkeldijk 2a	28
3.2.10 Verlengde Tuurluur 5	29
3.2.11 Weijpoort to 48	30
4. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	31
4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
4.2 Planprocedure	31
4.3 Economische uitvoerbaarheid	32
BIJLAGEN	33

- Bijlage 1: NB-vergunning Meije 5
Bijlage 2: Effectanalyse sanering landbouwbedrijven bij Ruimte voor Ruimte-afspraken
Bijlage 3: Ruimtelijke Onderbouwingen (losse bijlage)

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

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor de herziening van de bestemmingsplannen

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

Voor dergelijke dossiers zijn in de afgelopen twee jaar partiële wijzigingen vastgesteld in het kader van de "Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2019" en de "Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2020". Met beide herzieningen zijn individuele plannen en ambtshalve wijzigingen zo veel mogelijk gebundeld, waardoor plankosten en procedurelast aanzienlijk beperkt konden worden. In lijn met deze aanpak is ook voor 2021 weer een partiële herziening voorbereid, waarmee voor verschillende locaties een nieuwe planologische regeling wordt voorgesteld. Deze zijn samengevat in de nu voorliggende "Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2021 (in het vervolg: Partiële Herziening 2021)"

Door de aanstaande introductie van het juridische kader van de omgevingswet is de gemeente ook gehouden om de regelgeving voor haar ruimtelijke plannen voor het hele gemeentegebied digitaal vast te leggen. Zodoende dienen individuele locaties, die in het verleden buiten vaststellingsbesluiten zijn gehouden of tot het plangebied Lange Ruige Weide behoren, eveneens van een nieuwe digitaal gedefinieerde regeling te worden voorzien. In de nu voorliggende planstukken geldt dit voor vier partiële herzieningen, te weten de adressen Oosteinde 52 en 60, Schinkeldijk 2a en Verlengde Tuurluur 5.

1.2 Overzicht locaties met een partiële planherziening

De partiële herziening vervangt zoals vermeld de verbeelding en planregels voor diverse locaties, die binnen de contouren van eerdergenoemde bestemmingsplannen zijn gelegen of in het plangebied van bestemmingsplan Lange Ruige Weide. Concreet betreft het de locaties:

1. Hoogeind 17
2. Kaagjesland 62-64
3. Meije 5
4. Meije 6
5. Meije 82
6. Meije 88
7. Oosteinde 52
8. Oosteinde 60
9. Parallelweg 2
10. Schinkeldijk 2a
11. Verlengde Tuurluur 5
12. Weijpoort t.o. 48

	KERNDOELEN “LANDELIJK GEBIED”	SPEERPUNTEN OMGEVINGSBELEID “LANDELIJK GEBIED”
Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	<ul style="list-style-type: none"> • ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie • duurzaam economisch groeipotentieel • sterke en gezonde steden en regio's • toekomstbestendige ontwikkeling landelijk gebied 	<ul style="list-style-type: none"> • (water)robuuste, klimaatbestendige omgeving • natuurverbindingen en bescherming biodiversiteit • bos- en overige landschapsontwikkeling • behoud / versterking Greenport-locaties • impuls kringlooplandbouw en mariene teelten • energienetwerken
Omgevingsvisie Zuid-Holland - Visie Ruimte & Mobiliteit (VRM)	<ul style="list-style-type: none"> • behoud “veenlandschap” • bebouwing in de groene ruimte • twee kroonjuwelen cultureel erfgoed 	<ul style="list-style-type: none"> • stimulering innovatie grondgebonden landbouw • maximale omvang veehouderijbedrijven: 2 ha • bij verbreding (zorg, recreatie, energie) evt. 2,5 ha • aanpassing bouwvlakken tevens denkbaar bij hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing • terughoudend beleid t.a.v. nieuwe woon- of bedrijfsfuncties in het buitengebied • nieuwe functies alleen toelaatbaar indien bestaande ruimtelijke kwaliteiten behouden blijven en verkeersdruk niet toeneemt • behoud karakteristieke cultuurhistorische waarden en landschapswaarden in <ul style="list-style-type: none"> - de lintbebouwing van de Meije en - de Oude Hollandse Waterlinie
Omgevingsverordening - Verordening Ruimte (VR)	<ul style="list-style-type: none"> • open ruimte buiten stedelijke gebieden voor landbouw, natuur en recreatie • behoud van landbouw als vitale sector 	<ul style="list-style-type: none"> • verstedelijking concentreren in bestaand stedelijk gebied • verstedelijking in buitengebied voorkomen. • toetsing bouwplannen aan de hand van kwaliteitscriteria en met behulp van beschermingscategorieën • ruimte scheppen voor landbouw en waar mogelijk versterking landschapswaarden en biodiversiteit.

Fig. 2.1: Beleidskader Rijksoverheid en Provincie Zuid-Holland

2. Relevant beleidskader

2.1 Nationaal omgevingsbeleid

De hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van de Rijksoverheid zijn in de afgelopen jaren in toenemende mate gericht op een samenhangende ontwikkeling van ecologische, economische, maatschappelijke en milieukundige doelen. Dit heeft zijn weerslag gekregen in het landelijke omgevingsbeleid en de voorbereiding van een "Omgevingswet". Het beleidskader voor het omgevingsbeleid is in september 2020 vastgelegd in de "Nationale Omgevingsvisie (NOVI)". Met deze nota wordt op de eerste plaats een toekomstperspectief voor de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen in Nederland geschetst. Tegelijkertijd wordt de nota als een discussiedocument gebruikt, om kernvragen bespreekbaar te maken, waarop de Rijksoverheid de komende jaren nadere aandacht wil vestigen. Kort samengevat zijn dit:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling landelijk gebied

Met het oog op de forse omvang van het veenweidegebied in de regio Midden-Holland zijn voor het buitengebied van Bodegraven-Reeuwijk vooral de kerndoelen "toekomstbestendig landelijk gebied" en "ruimte voor energietransitie" van belang. Deze hoofdthema's zullen de komende jaren in nieuwe uitvoeringsprogramma's worden vertaald zoals de Omgevingsagenda Zuidwest-Nederland of het Nationaal Programma Landelijk Gebied. Parallel hieraan worden regionale ontwikkelingsstrategieën uitgewerkt, waarmee specifieke beleidsdoelen worden aangepakt. Hiertoe behoren:

- een regionale gebiedsagenda ter stimulering van kringlooplandbouw
- een greenportagenda Boskoop als gevolg van het Nationaal Tuinbouwakkoord
- de Regionale Energiestrategie Midden-Holland en
- regionale veenweidestrategieën zoals de "Gebiedsgerichte Aanpak Stikstof en Bodemdaling Nieuwkoopse Plassen e.o."

Voor de nu voorliggende partiële herziening is de conclusie geoorloofd, dat de individuele planwijzigingen in overeenstemming zijn met de nieuwe focus van het landelijke omgevingsbeleid. Zij dragen bij aan een toekomstbestendig buitengebied, passen binnen landelijke kaders met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland, bieden ruimte aan de duurzaamheidsinvesteringen voor agrarische bedrijven en hebben oog voor het hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfslocaties door een extensieve functiewijziging in het kader van een Ruimte voor Ruimte-regeling.

2.2 Landelijk en provinciaal beleidskader

De hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van de provincie Zuid-Holland is de afgelopen jaren eveneens in nieuwe beleidskaders vervat, waarmee een sterkere integratie van ruimtelijke, maatschappelijk, economische en milieuhygiënische ontwikkelingen en belangen wordt beoogd. De belangrijkste documenten in dat verband zijn de provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Zij vervangen oude beleidsdocumenten, waarbij de versterking van stedelijke netwerken en een verbetering van ruimtelijke kwaliteiten nog steeds belangrijke hoofddoelen blijven. Voor het buitengebied ligt de nadruk vooral op:

- handhaving van de contouren van bestaande stad- en dorpsgebieden resp. linten
- duurzame landbouw en andere passende economische activiteiten in het landelijke gebied
- versterking van de biodiversiteit en
- instandhouding en versterking van het culturele erfgoed.

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

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

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

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

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

Ontwikkelingsruimte voor landbouw en hergebruik van vrijkomende opstallen

Volgens de Omgevingsverordening is bebouwing voor agrarische bedrijven alleen toegestaan binnen een hiervoor aangewezen bouwvlak dat een maximaal oppervlak mag hebben van 2 hectare. De verordening biedt wel mogelijkheden om onder voorwaarden van dit beleid af te wijken, waarbij onder andere ruimte wordt geboden aan het hergebruik van leegkomende agrarische gebouwen. Hiertoe behoren het hergebruik van vrijkomende opstallen door bestaande bedrijven maar ook door niet-agrarische functies. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden. Hergebruik is mogelijk voor functies die geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven en die weinig verkeer aantrekken. Daarbij kan gedacht worden aan een woonfunctie, een zorgfunctie of een lichte bedrijfsfunctie. De nieuwe functie moet gehuisvest worden binnen de bestaande bebouwing. Indien sprake is van een zorgfunctie is binnen het bestaande bouwvlak herbouw en in beperkte mate ook uitbreiding van de bebouwing toegestaan.

Ruimtelijk beleid in het geval van bedrijfssanereringen

Het voormalige provinciale Ruimte voor Ruimte - beleid, waarbij in ruil voor de sloop van bebouwing één of meer compensatiewoningen mogen worden gebouwd, is met de vaststelling van de Verordening Ruimte in 2014 losgelaten. Compensatieverzoeken worden nu getoetst aan het hiervoor geschetste kwaliteitsbeleid, waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd, dat bestaande bouwmogelijkheden volledig moet worden "wegbestemd", zodat gesloopte bebouwing niet opnieuw kan worden opgericht. Voor zover van toepassing dienen compensatiewoningen bij voorkeur op de locatie zelf of in de directe nabijheid daarvan gebouwd te worden.

2.3 Beleidskader Waterbeheerders

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

Waterbeheerplan Rijnland

Het "Waterbeheerplan 5 - 2016-2021 (WBP 5)" legt meer dan voorheen het accent op de uitvoering en zal over afzienbare tijd geactualiseerd worden. Het plan is te raadplegen via het internetportaal van het hoogheemraadschap onder: www.rijnland.net.

Keur 2015 en Uitvoeringsregels Rijnland

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

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

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

Rijnlands beleidskader voor riolering en afkoppeling

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

Keur, consultatie- en dempingsplicht HDSR

De kaders voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het waterbeheergebied van het Waterschap HDSR zijn eveneens vastgelegd in een waterbeheerplan, peilbesluiten, watergebiedsplannen, waterraamplannen en de keur. Voor de nu voorliggende partiële herziening is van belang dat nieuwe initiatieven in het buitengebied o.a. rekening moeten houden met het beleidskader voor de compensatie van slootdempingen of oppervlakteverhardingen. Zo dient bij toename van het verharde oppervlak een compensatie te worden geborgd in een omvang van 15% van het extra verharde oppervlak. Dempingen dienen volgens HDSR één op één gecompenseerd te worden. De gemeente onderschrijft deze benadering en constateert, dat de nu voorliggende planstukken binnen HDSR-gebied slechts in één geval tot extra oppervlakteverharding zullen leiden (het dossier Meije 5). Compensatie van deze ruimtelijke ontwikkeling zal door middel van bindende afspraken in een anterieure overeenkomst worden geborgd. In overige gevallen wordt het huidige grondgebruik bestendig of is zelfs sprake van een reductie van bestaande bebouwing en oppervlakteverharding in het kader van bedrijfssaneringen.

Voor het overige kan worden geconstateerd, dat de partiële herzieningen geen betrekking hebben op beschermingszones of waterstaatwerkzones in HDSR-gebied. In de planregels hoeven daarom geen specifieke bepalingen te worden opgenomen, waarmee bijvoorbeeld de eventuele plaatsing van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals voederplaten), gereguleerd wordt.

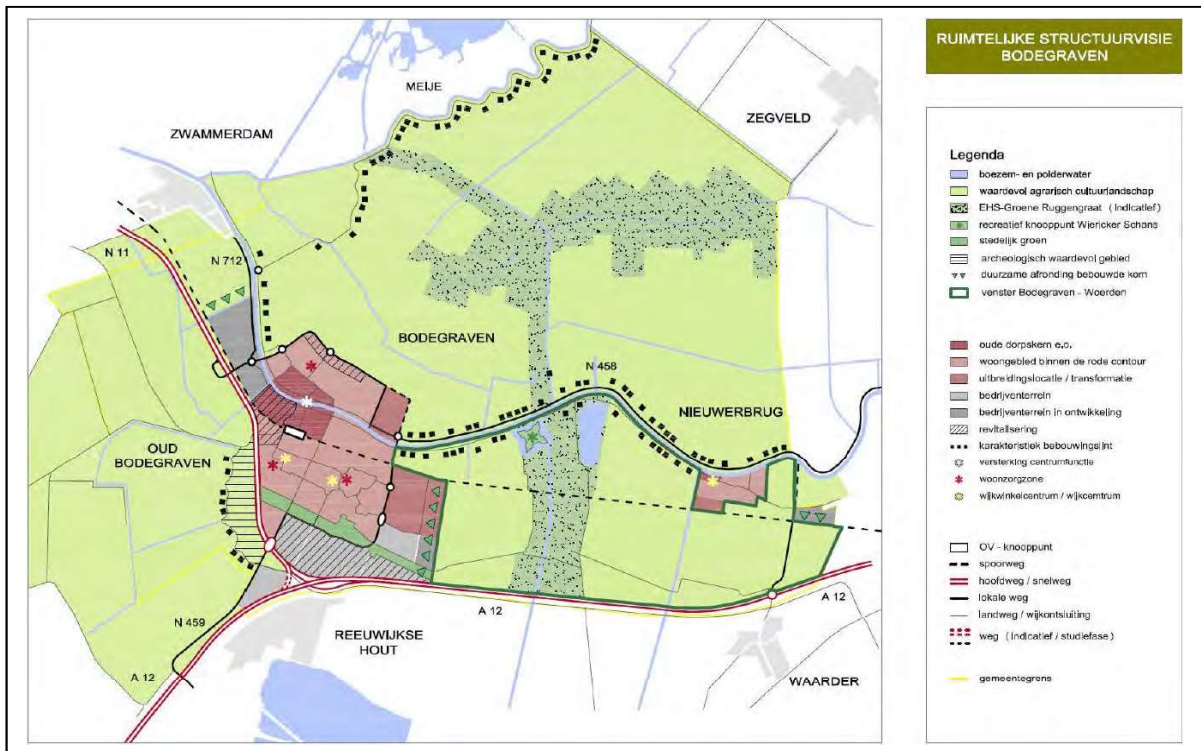


Fig. 2.2: Kaartbeeld Structuurvisie Bodegraven 2010

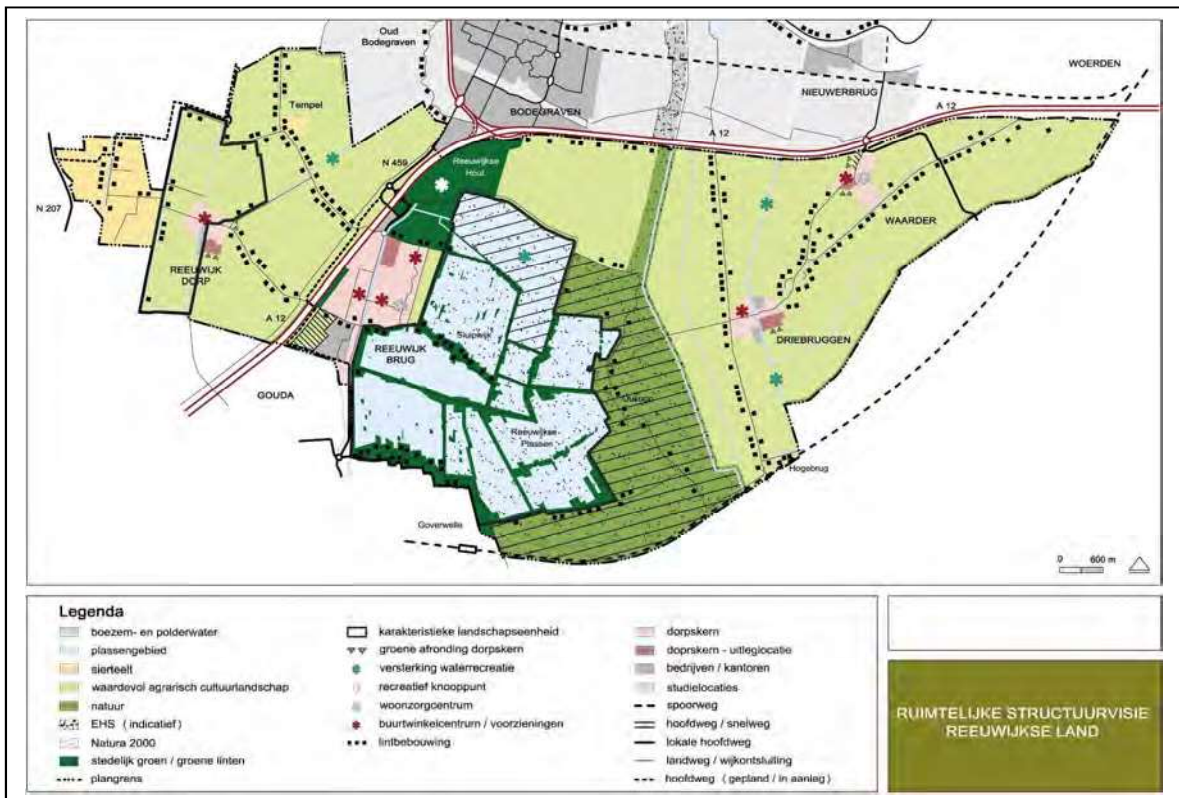


Fig. 2.3: Kaartbeeld Structuurvisie Reeuwijk 2013

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Gemeentelijke structuurvisies

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

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

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

2.4.2 Beleidskader 'Landbouw' en 'Agrarisch cultuurlandschap'

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

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

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

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

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

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

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

Fig. 2.4: Uittreksel uitgangspunten bestemming "Agrarisch met waarden"

Bouwvlak

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

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

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

Bedrijfswoningen

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

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

Nevenactiviteiten en functieveranderingen

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

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

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

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

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

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

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

Plattelandswoningen

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

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

2.4.3 Beleidskader 'Wonen'

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

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

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

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

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

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

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

Fig. 2.6: Uittreksel uitgangspunten bestemming "Wonen"

3. Toelichting op de partiële herziening

3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

3.2 Nadere toelichting op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

De partiële herziening omvat zoals in hoofdstuk 1 van deze toelichting is aangegeven zowel planwijzigingen voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied als ambtshalve correcties of aanpassingen voor diverse locaties. Voor een flink aantal van de nieuwe ontwikkelingen heeft voorafgaand aan de uitwerking van de planherzieningen een toetsing plaatsgevonden, of de beoogde veranderingen in overeenstemming zijn met het beleid van Rijk, provincie, waterbeheerders en gemeente. Basis hiervoor vormden de zogeheten ruimtelijke onderbouwingen en de daarin opgenomen beschrijvingen van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid (inclusief onderzoeken op het vlak van milieu- en andere omgevingsaspecten). De ruimtelijke onderbouwingen dienen dan ook deels als toelichting op deze partiële herziening. In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting van de ontwikkelingen gegeven. Voor de verdere onderbouwing wordt verwezen naar de bij de percelen behorende ruimtelijke onderbouwingen die als bijlage bij deze herziening zijn gevoegd.

3.2.1 Hoogeind 17

Tijdens de evaluatie van individuele planwijzigingen en regelgeving voor het buitengebied is gebleken, dat de verbeelding en planregels voor onderhavig adres niet overeenkomt met de hoofdlijnen voor aan huis gebonden beroepen zoals die voor woonbestemmingen worden beoogd. Doel van het gemeentelijke beleid is immers medewerking aan een "aan huis gebonden beroep", dat aan de plaatselijke woonfunctie ondergeschikt is; e.e.a. rekening houdend met een maximaal vloeroppervlak van 150 m² voor deze activiteit.

De in 2019 vastgelegde regeling faciliteert de exploitatie van een zorginstelling, die aan de woonfunctie ondergeschikt dient te zijn (zie de thans geldende functieaanduiding "zorginstelling - zoi"). Tegelijkertijd wekt zij onbedoeld de indruk, dat andere wettelijk toelaatbare "aan huis gebonden beroepen" daarmee zijn uitgesloten. Om deze onjuiste beeldvorming weg te nemen wordt een ambsthavewijziging voorgesteld, waarmee de functieaanduiding komt te vervallen.

Met het oog op de reeds aanwezige bebouwing wordt tevens de verbeelding van een bouwmatrix en bouwaanduiding voorgesteld, waarmee de bouwhoogte en locatie van een recent gebouwd bijgebouw worden gereguleerd, dat voor bovengenoemde zorgactiviteiten wordt gebruikt. Overige bouwbepalingen en wettelijke regelingen blijven daarbij ongewijzigd.



Fig. 3.1 a: verbeelding bestaand



Fig. 3.1 b: voorstel tot wijziging

3.2.2 Kaagjesland 62-64

Onderhavige planherziening houdt verband met een planwijziging uit 2019, waarmee aan de adressen Kaagjesland 62 en 64 een woonbestemming is toegekend in het kader van de sanering van de eerder geldende bedrijfsbestemming. Tijdens een planevaluatie is gebleken, dat aan het adres Kaagjesland 62 abusievelijk een onjuist bouwvlak is toegekend, waarbij de contour van het bouwvlak aan de wegzijde op de voorgevel van vroeger bestaande bedrijfsbebouwing is geprojecteerd. Met de nu voorliggende herziening wordt voorgesteld deze contour ambtshalve te wijzigen, zodat het bouwvlak in overeenstemming is met overige besluitvorming voor dit adres en de feitelijke nieuwbouw ten behoeve van de thans geldende woonbestemming.

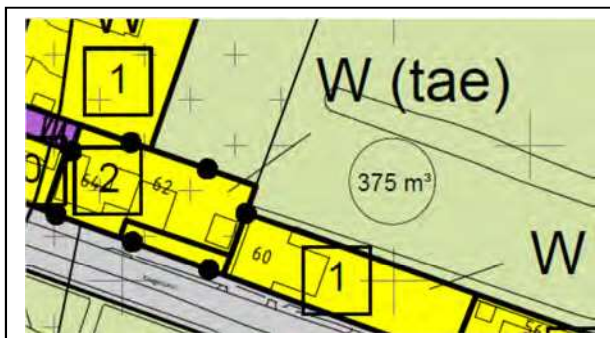


Fig. 3.2 a: verbeelding bestaand

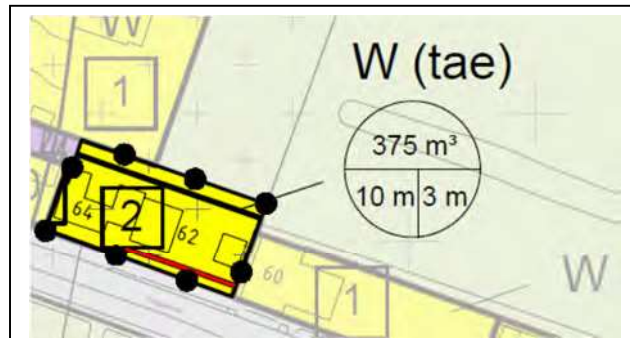


Fig. 3.2 b: voorstel tot wijziging

3.2.3 Meije 5

Op het adres Meije 5, aan het begin van de Meije, staat boerderij Veldzicht. Deze boerderij is al enkele generaties in de familie. Het is een melkveehouderijbedrijf met een beperkte omvang waar de koeien 's winters nog steeds in de oudhollandse grupstal worden gemolken en de hele zomer dag en nacht buiten lopen. Op het bedrijf hebben de afgelopen 50 jaar geen grootschalige investeringen plaatsgevonden, wel 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 vervangende nieuwbouw, zodat de arbeidsdruk verminderd en het dierenwelzijn verhoogd kan worden. Daarnaast zijn er plannen om opnieuw zelf melk te verwerken en "verwaarden".



Fig. 3.3 a: ligging boerderij Veldzicht

Het bestaande bouwvlak ligt rondom de boerderij heen naar het zuiden, echter precies over het terrein heen dat waarschijnlijk in de vroege middeleeuwen gediend heeft als motte-burcht. 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 (melk- en jongveeststal alsmede mestopslag) los te koppelen van het historische erf en te verplaatsen naar het aangrenzend perceel. Dit stuk land is reeds in gebruik voor de opslag van vaste mest op een mestvaalt en vloeibare mest in een mobiele mestzak. Deze toekomstige mestopslag zal in de te bouwen stal worden geïntegreerd.

Realisatie van de herbouw op het aangrenzende perceel houdt rekening met reeds bestaande waardevolle erfbeplanting en gebruikt deze ten dele als achtergrondcoulisse voor de landschappelijke inpassing. Bestaande zichtlijnen worden op deze manier gehandhaafd terwijl de inrichting en het gebruik van de Motte kwalitatief erop vooruitgaat. Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het verzoek ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar is. Tevens is het plan door de Agrarische beoordelingscommissie beoordeeld en akkoord bevonden.



Fig. 3.3 b:
verbeelding bestaand

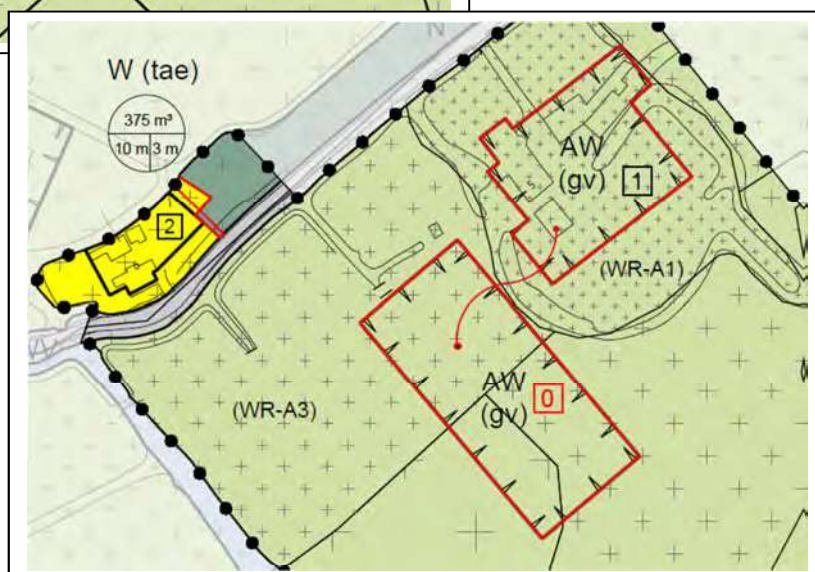


Fig. 3.3 c: voorstel tot wijziging

3.2.4 Meije 6, 82, 88

De partiële herziening voor deze adressen heeft betrekking op ambtshalve wijzigingen van de begrenzing van natuur- en woonbestemmingen langs de zuidoever van de Meije. Het betreft een drietal adressen, waarvoor tijdens een recente gebiedsinventarisatie vast is komen te staan, dat de contouren van aan elkaar grenzende woon- en natuurbestemmingen in significante omvang afwijken van de kadastrale eigendomsgrenzen ter plaatse. De in 2004 vastgelegde contouren zijn daarnaast niet in overeenstemming met het feitelijke grondgebruik, dat al meer dan 16 jaar wordt uitgeoefend. Met de ambtshalve wijzigingen worden deze omissies weggenomen, en wordt de plaatselijke bestemming in overeenstemming gebracht met de feitelijke inrichting, het grondgebruik en de kadastrale situatie ter plaatse (voor de verbeelding voor het adres Meije 6 zie fig. 3.3 onder c).

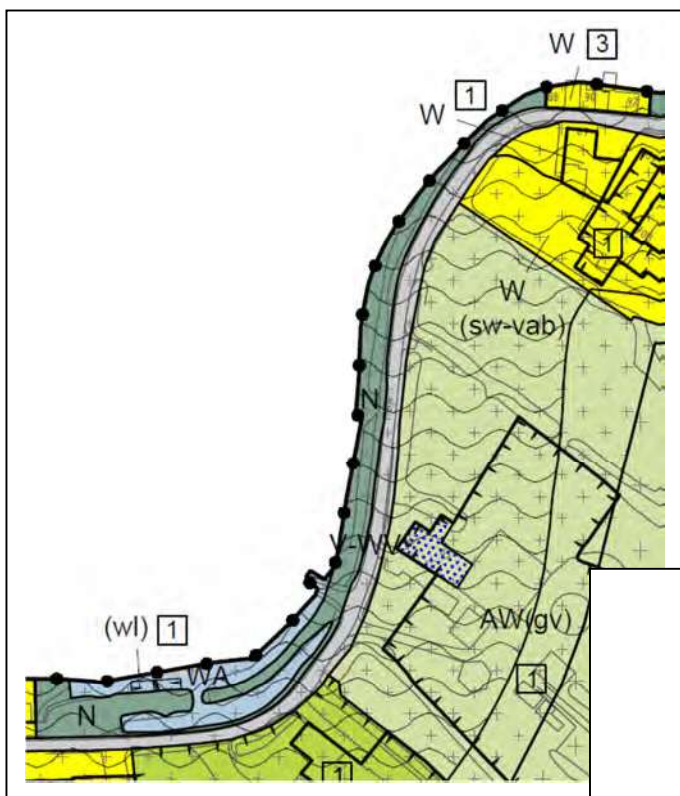


Fig. 3.4 a: verbeelding bestaand

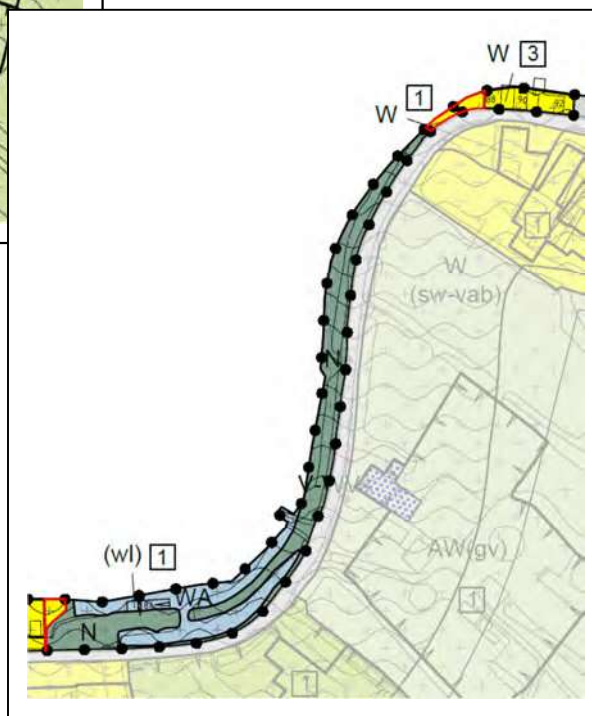


Fig. 3.4 b: voorstel tot wijziging

3.2.5 Noordzijde 126

Het bestaande planologische kader voor het adres Noordzijde 126 is vastgelegd in de "Partiële Herziening 2019". Tijdens een evaluatie van de thans geldende regelingen is gebleken, dat de ter plaatse gevestigde paardenhouderij aan de voorzijde over een bouwvlak beschikt, die het gebruik van de tuin naast de bedrijfswoning onbedoeld beperken. Gezien de behoefte van de eigenaren om in de tuin een relatief klein bouwwerk geen gebouw zijnde in de tuin op te kunnen richten wordt derhalve voorgesteld de contour van het bouwvlak ambtshalve te corrigeren.



Fig. 3.5 a: verbeelding bestaand

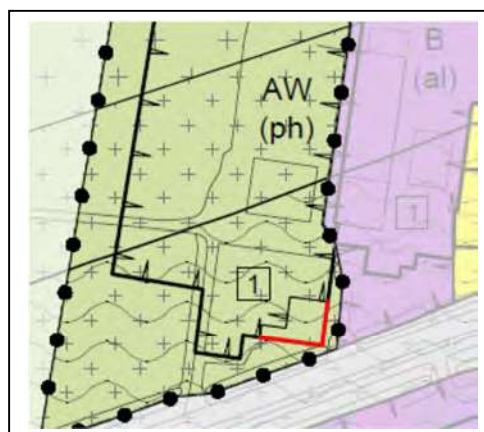


Fig. 3.5 b: voorstel tot wijziging

3.2.6 Oosteinde 52

De partiële herziening voor het adres Oosteinde 52 heeft betrekking op de beëindiging van een grondgebonden veehouderijbedrijf en de effectuering van een Ruimte voor Ruimte-afpraak. Nagenoeg alle agrarische opstallen en overtollige verharding worden verwijderd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Ter compensatie van de sloop van de opstallen en terreinverharding worden twee nieuwe burgerwoningen in de vorm van schuurwoningen gerealiseerd.

Wat betreft de uitvoering van de woningen wordt aangesloten bij de maatvoering zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Noord. Hierbij wordt de bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen zelfs lager uitgevoerd dan maximaal toegestaan, om zo het ondergeschikte karakter ten opzichte van de voormalige bedrijfswoning te benadrukken. De maximale inhoud van de woningen bedraagt 750 m³. Ter afbakening van het erf wordt aan de zuidzijde van het perceel een nieuwe dwarsloot gegraven en wordt de huidige sloot aan de westzijde doorgetrokken. In het kader van de landschappelijke inpassing worden daarnaast nog twee nieuwe rijen knotwilgen geplant. Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Uit deze onderbouwing blijkt, dat de plannen ruimtelijk en milieutechnisch gezien aanvaardbaar zijn.

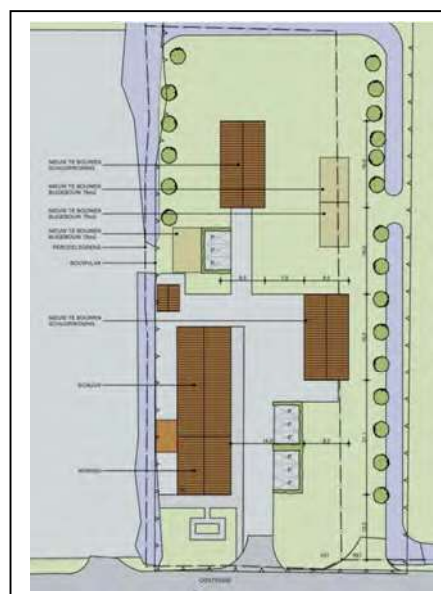


Fig. 3.6 a: inrichtingsconcept



Fig. 3.6 b: Situatie Oosteinde 52

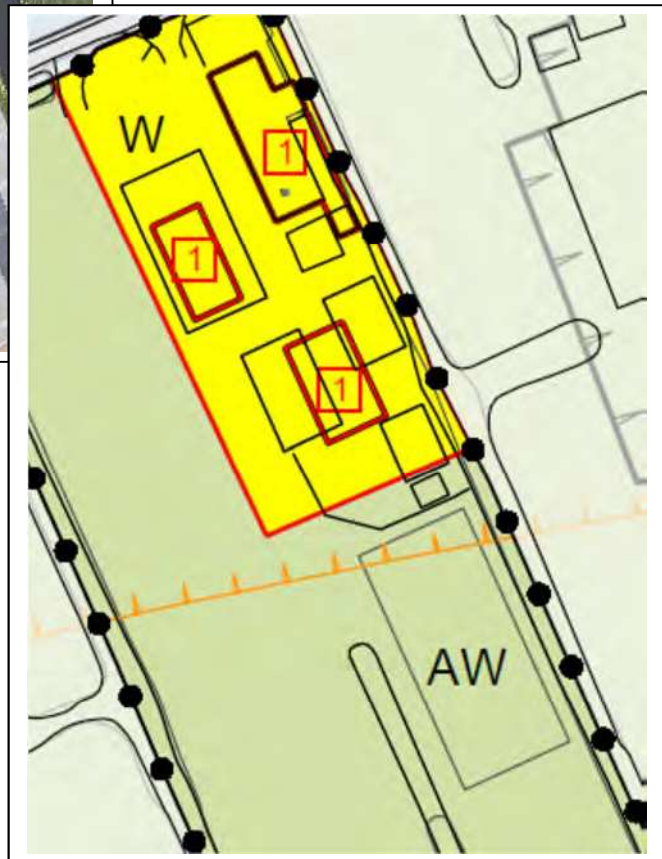


Fig. 3.6 c: planologische vertaling

3.2.7 Oosteinde 60

Ook de partiële herziening voor het adres Oosteinde 60 heeft betrekking op de beëindiging van een grondgebonden veehouderijbedrijf (dat inmiddels beëindigd is) en de effectuering van een Ruimte voor Ruimte-afpraak. Initiatiefnemer wil de voormalige agrarische bebouwing slopen en de cultuurhistorisch waardevolle boerderij opknappen. Ter compensatie van de sanering wordt één nieuwe woning gerealiseerd. In verband met de cultuurhistorisch waardevolle status van de boerderij wordt deze gesplitst in twee wooneenheden.

3.2.8 Parallelweg 2

Ook deze partiële herziening heeft betrekking op een ambtshalve wijziging. Zij is gericht op een herziening van de bestaande bestemming van een paardenhouderij, die tijdens een bestemmingsplanwijziging in 2014 een recreatieve bestemming heeft gekregen. Met de thans voorliggende partiële herziening wordt deze bestemming conform de standaardregeling voor bestemmingsplannen gewijzigd in de gebruikelijke bestemming "Agrarisch met waarden - AW" met de functieaanduiding "paardenhouderij - ph". Tegelijk met deze aanpassing wordt ook het bouwvlak zodanig gewijzigd, dat bestaande paddocks aan de oostzijde van het bedrijf net als de overige bebouwing en voorzieningen van het bedrijf in het bouwvlak komen te liggen. Daarnaast wordt voor de paardenhouderij een wijzigingsregel voor een bedrijfswoning opgenomen, dit met het oog op het vaak wenselijke toezicht op de bedrijfsprocessen ter plaatse en de zorg voor de paarden.



Fig. 3.8 a: verbeelding bestaand
(bron: ruimtelijke plannen.nl)

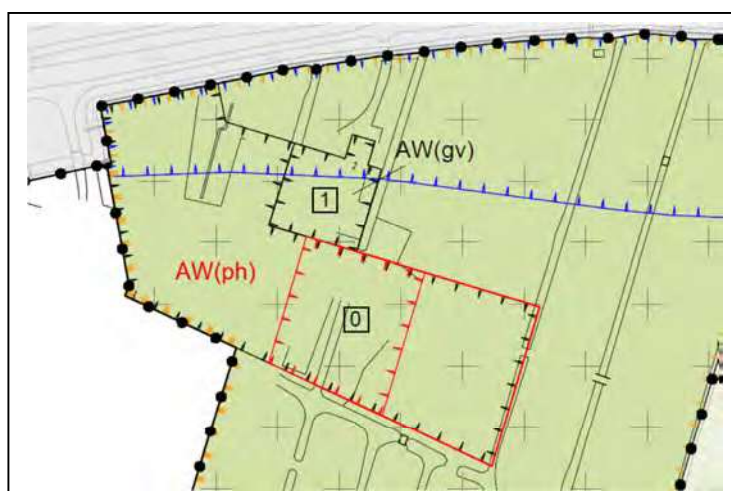


Fig. 3.8 b: voorstel tot wijziging

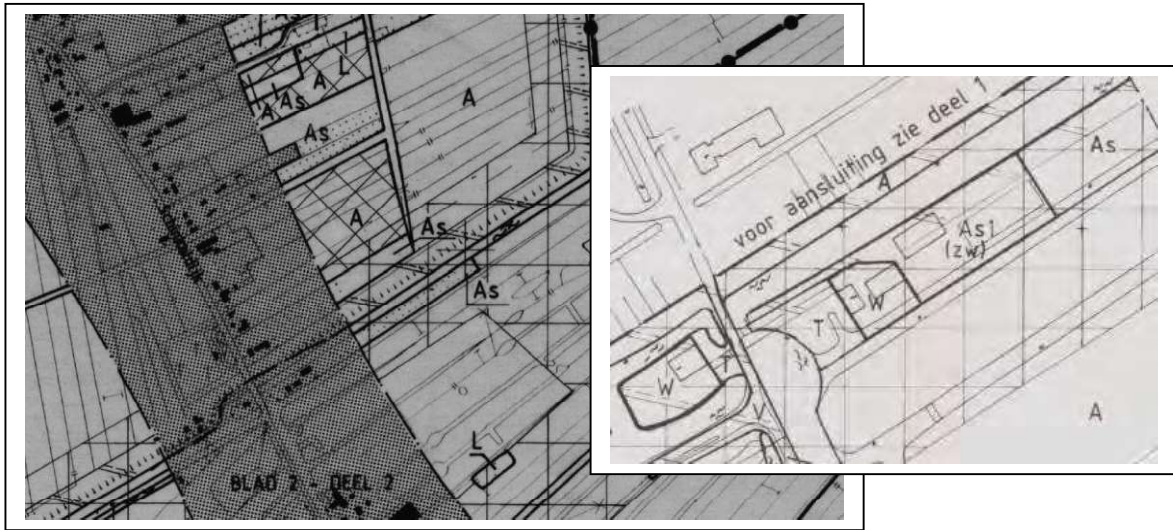


Fig. 3.9 a: Vigerend planologisch kader van bestemmingsplan Landelijk Gebied West (2000)

3.2.9 Schinkeldijk 2a

De partiële herziening voor het adres Schinkeldijk 2a heeft betrekking op de sanering van een voormalig sierteeltbedrijf in het kader van een "Ruimte voor Ruimte" - verzoek. De eigenaar heeft zijn sierteeltactiviteiten beëindigd en mag de bedrijfsgebouwen tot de zomer van 2021 nog voor de voortzetting van nevenactiviteiten gebruiken bestaande uit de handel in boomstamplanken. Tevens verricht hij ter plaatse mantelzorg in een noodwoning, die in de zomer van 2019 is geplaatst.

De aanstaande herziening is gericht op de aanwijzing van een woonbestemming met een bouwvlak waarin maximaal twee burgerwoningen gerealiseerd mogen worden; e.e.a. conform de Ruimte voor Ruimte-regeling van het bestemmingsplan Buitengebied West en de bepalingen van de bestemming "Wonen" uit dit bestemmingsplan.



Fig. 3.9 b: grondgebruik tot 2016

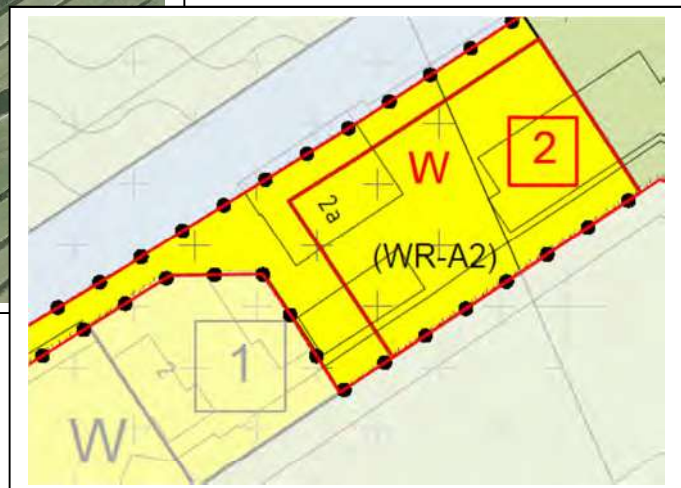


Fig. 3.9 c: voorstel tot herbestemming

3.2.10 Verlengde Tuurluur 5

Op het perceel Verlengde Tuurluur in Waarder staat een schuur die in het bestemmingsplan Lange Ruige Weide binnen de agrarische bestemming een bouwvlak de aanduiding 'schuur' heeft gekregen. Het perceel ligt ten zuiden van het Oosteinde in Waarder. Het perceel is onderdeel van een voormalig agrarisch bedrijf. De bestaande activiteit, het stallen van vrachtwagens, is in 2013 gelegaliseerd. Daarnaast wordt de schuur gebruikt als hobbyruimte en voor de opslag van materiaal.

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. 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. De nieuwbouw heeft een oppervlakte van 355 m². De goot- en nokhoogte van het gebouw is respectievelijk 4,5 m en 8 m. 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.

Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen milieutechnische bezwaren bestaan tegen het bouwen van deze vervangende schuur. In deze partiële herziening wordt het omschreven vernieuwbouwplan mogelijk gemaakt.



Fig. 3.10 a: situatie rond voormalig agrarisch bedrijf

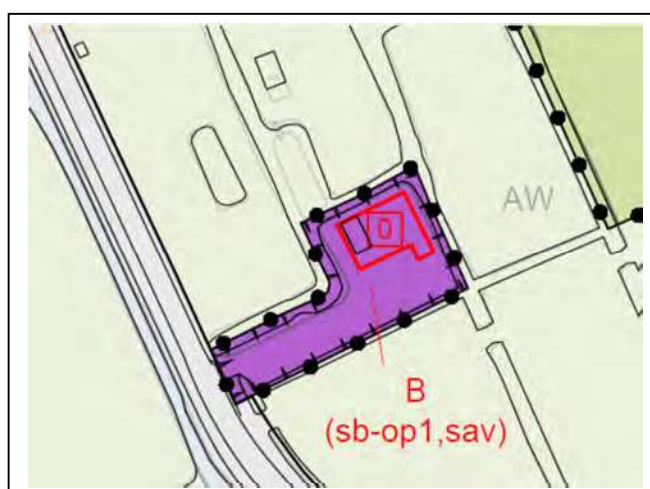


Fig. 3.10 b: voorstel tot herbestemming

3.2.11 Weijpoort to 48

Het huidige planologisch kader voor perceel H 336 (tegenover Weijpoort 48) is vastgelegd in de "Partiële Herziening 2019". In deze herziening is het perceel, dat eerder slechts een gedeeltelijke woonbestemming had in het geheel van de bestemming 'wonen' voorzien, waarbij het bestaande bijgebouw als zodanig is bestemd en van ene daarbij horend bouwvlak is voorzien.

De eigenaar van het perceel woont recht tegenover het perceel op het adres Weijpoort 48 in een smalle strook met lintbebouwing en gebruikt perceel H 336 in feite als tuin. Hij heeft te kennen gegeven het bestaande bijgebouw (zie pijlaanduidingen in rood) door een iets ruimer bijgebouw te willen vervangen (oppervlak: 50 m²), zodat hij ter plaatse ook een aan huis gebonden beroep kan uitoefenen. Gezien de beperkte maatvoering van huidige bijgebouw wordt door hem een verruiming van de bestaande regeling wenselijk geacht.

Medewerking aan het verzoek is alleen mogelijk, indien de functionele wisselwerking tussen het woonhuis Weijpoort 48 en de tegenoverliggende tuinbestemming planologisch wordt verankerd. De thans voorliggende partiële herziening voorziet hierin. Tegelijkertijd wordt voorgesteld het bouwvlak voor het bijgebouw op perceel H 336 aan te passen, waarbij de rooilijnen van het naastgelegen bijgebouw op adres Weijpoort 53 als referentiepunten worden gebruikt. Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar is.

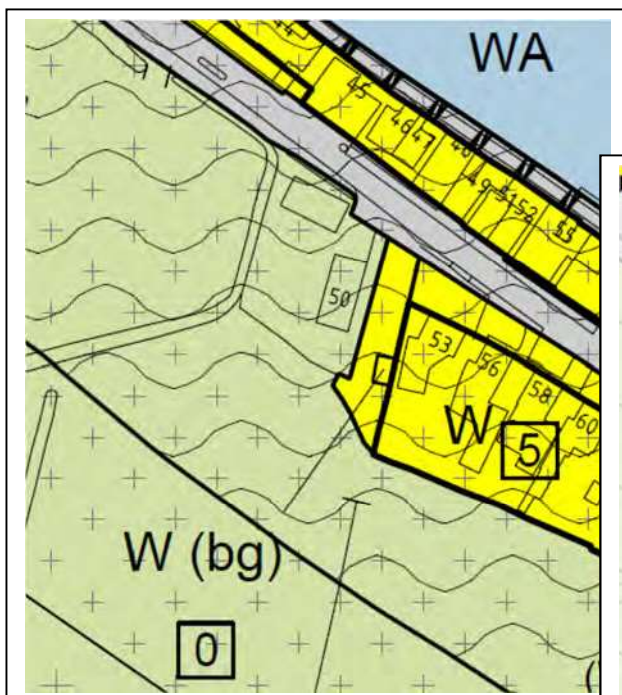


Fig. 3.11 a: vigerende bestemmingen

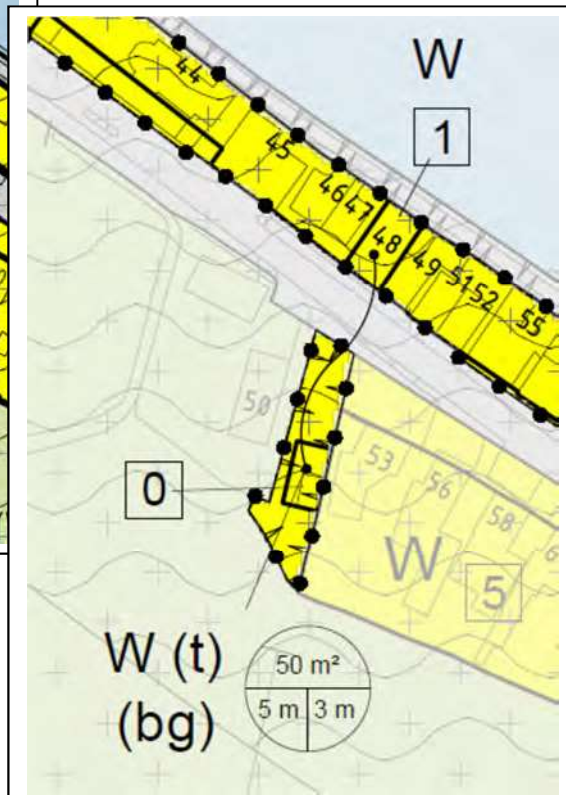


Fig. 3.11 b:
Voorstel tot herbesteding

4. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Voor de volledigheid kan echter nog worden vermeld, dat de gemeente voornemens is, in het eerste kwartaal van 2021 de volledige integratie van de drie bestemmingsplannen Buitengebied Noord, Buitengebied West en Lange Ruige Weide te starten; dit met het oog op de voorbereiding van de toekomstige omgevingsvisie en het omgevingsplan. Herzieningen die thans partieel worden vastgesteld zullen tijdens deze integratiestap integraal worden overgenomen.

4.2 Planprocedure

Voor de procedure voor de partiële herzieningen wordt onderstaand tijdschema gevolgd. Conform dit schema heeft rond de jaarwisseling het formele vooroverleg conform artikel 3.1.1 Wro plaatsgevonden. Geconstateerd kan worden dat de aangeboden planstukken de overleginstanties (provincie, waterbeheerders en leidingenbeheerders) geen aanleiding hebben gegeven tot het indienen van een overlegreactie.

Tijdens de voorbereiding van de ontwerp-planstukken zijn evenwel ondergeschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, die betrekking hebben op een correcte weergave van de begrenzing van de plandelen die herzien dienen te worden en de correcte weergave van bouwaanduidingen. De herbestemmingen zelf zijn niet gewijzigd.

PROCEDUREFASE	TIJDVAK
Vooroverleg met instanties conform artikel 3.1.1 Wro	december 2020 / januari 2021
Vaststelling ontwerpbestemmingsplan	februari 2021
Zienswijzenprocedure ontwerpbestemmingsplan	februari - april 2021
Behandeling en verwerking zienswijzen	april 2021
Beoogde vaststelling bestemmingsplan	juni / juli 2021

Fig. 4.1: Globale planning planprocedure

Het ontwerp voor de Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2021 heeft in de periode 11 maart t/m 21 april 2021 ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn daarbij in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen ten aanzien van de planstukken kenbaar te maken.

Van deze mogelijkheid is door twee partijen gebruik gemaakt. De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de adressen Randenburgseweg 34 en Weijpoort 50 en geven aanleiding tot een herijking van het in het ontwerp opgenomen voorstel tot herziening. Om aan de noodzaak tot een gedegen herijking voldoende recht te kunnen doen, is besloten de procedure voor deze twee adressen aan te passen, terwijl de procedure voor de overige plandelen conform planning zal worden voortgezet. Als gevolg hiervan maken de plandelen voor de hiervoor genoemde adressen geen deel uit van de thans voorliggende planstukken.

Geconstateerd kan worden dat voor het merendeel van de "herzieningslocaties" geen zienswijze is ingediend. Tegelijkertijd is er ook geen sprake geweest van significante wijzigingen in de beleidskaders voor deze adressen. Zodoende kunnen de voorstellen tot planherziening voor deze plandelen ongewijzigd worden vastgesteld.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

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

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