



# Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

## **Ruimtelijke onderbouwing**

‘Tempeldijk 40, Reeuwijk’



# Ruimtelijke onderbouwing

‘Tempeldijk 40, Reeuwijk’

**Datum**

3 juni 2022

**Versie**

1.0

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	9
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>10</b>
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Nieuwe situatie	13
<b>3</b>	<b>Verantwoording beleidskader</b>	<b>18</b>
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Gemeentelijk beleid	34
<b>4</b>	<b>Verantwoording sectorale aspecten</b>	<b>36</b>
4.1	Milieu-effectrapportage	36
4.2	Waterparagraaf	38
4.3	Geluid	43
4.4	Luchtkwaliteit	44
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	46
4.6	Externe veiligheid	49
4.7	Kabels en leidingen	52
4.8	Ecologie	53
4.9	Bodem	56
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	57
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>59</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	59
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
5.3	Communicatie	59
5.4	Realisatie	59

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	[gereserveerd]	[gereserveerd]	[gereserveerd]
2	Quicksan Wet natuurbescherming	Blom Ecologie	2022-0614	02-06-2022
3	Verkennend bodemonderzoek	[gereserveerd]	[gereserveerd]	[gereserveerd]
4	Notitie watercompensatie realisatie kavelpad	Adcim	20210041	31-05-2021

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

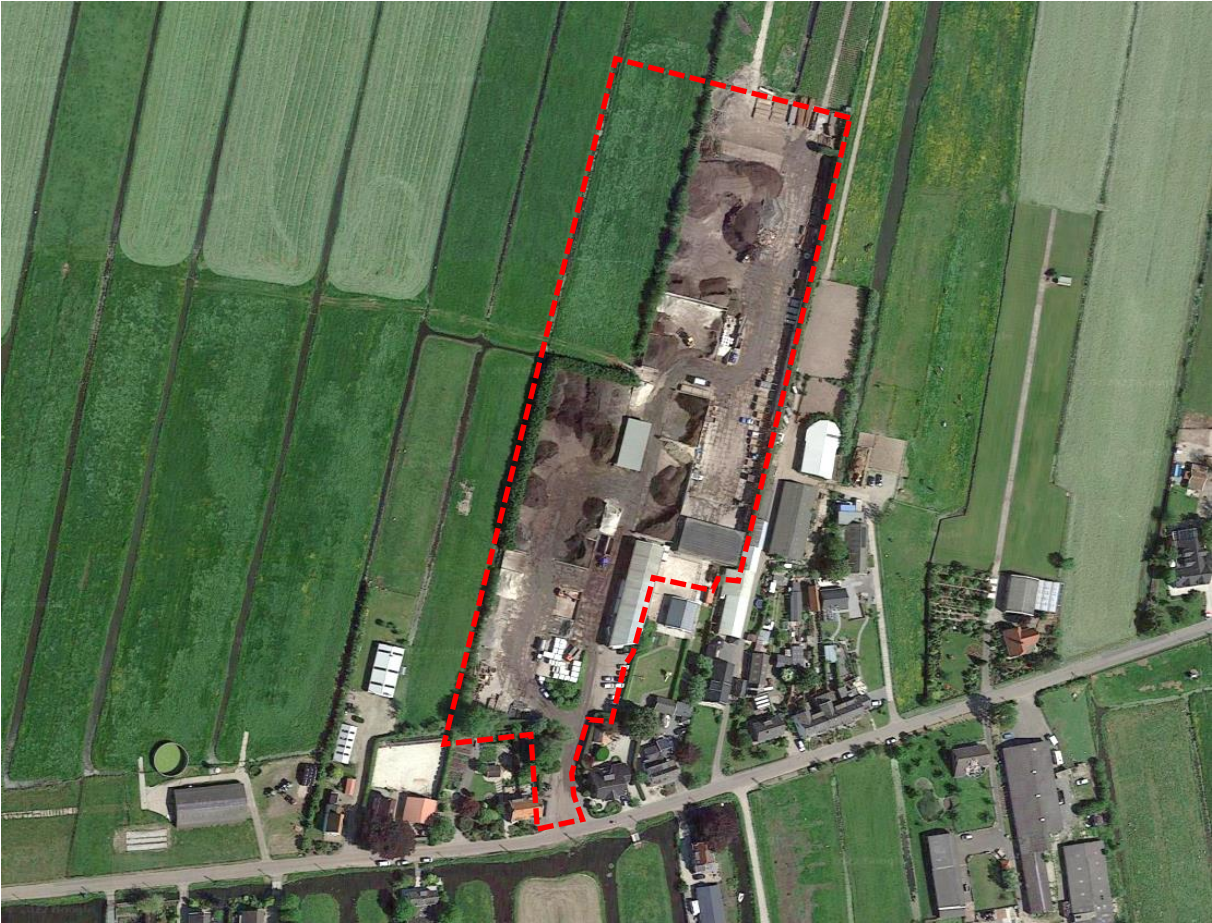
Aan de Tempeldijk 40 te Reeuwijk is een bedrijf gevestigd, gespecialiseerd in de sector loon- en grondverzet. Het bedrijf is voornemens om het terrein aan de zuidzijde (circa 1.800 m<sup>2</sup>) te verplaatsen naar de noordzijde, teneinde te komen tot een efficiëntere bedrijfsvoering. Daarnaast wordt daarbij het bedrijfsterrein aan de noordzijde uitgebreid met circa 2.200 m<sup>2</sup>. Door de uitbreiding aan de noordzijde kan onder andere de mengmachine (welke veel geluid produceert) verder van het woonlint langs de Tempeldijk verplaatst worden, zodat de geluidsoverlast wordt verminderd. Daarnaast zal een boomgaard en enkele parkeerplaatsen gerealiseerd worden tussen het bedrijf en de woningen langs de Tempeldijk om een 'overgangsbuffer' te creëren.

Het plan is echter in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk'. De beoogde uitbreiding heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemmingen is het niet toegestaan om bedrijfsactiviteiten anders dan agrarische bedrijfsactiviteiten uit te voeren.

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het initiatief middels het wijzigen van de bestemming. Het plan is meegenomen in het veegplan van de gemeente.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Reeuwijk. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Reeuwijk, sectie K, nummer 779 (deels), 868, 870 (deels) en 1047 (deels). Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door het open slagenlandschap. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het agrarisch bedrijf Tempeldijk 34 en de tuin van het woonperceel Tempeldijk 40. De woonpercelen Tempeldijk 52, 50 en 40 en de openbare weg Tempeldijk zorgen voor de zuidelijke begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

### Bestemmingsplan 'Buitengebied West'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied West' (IMRO-code NL.IMRO.1901.BuitengebiedWest-BP82), vastgesteld op 14 oktober 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen:

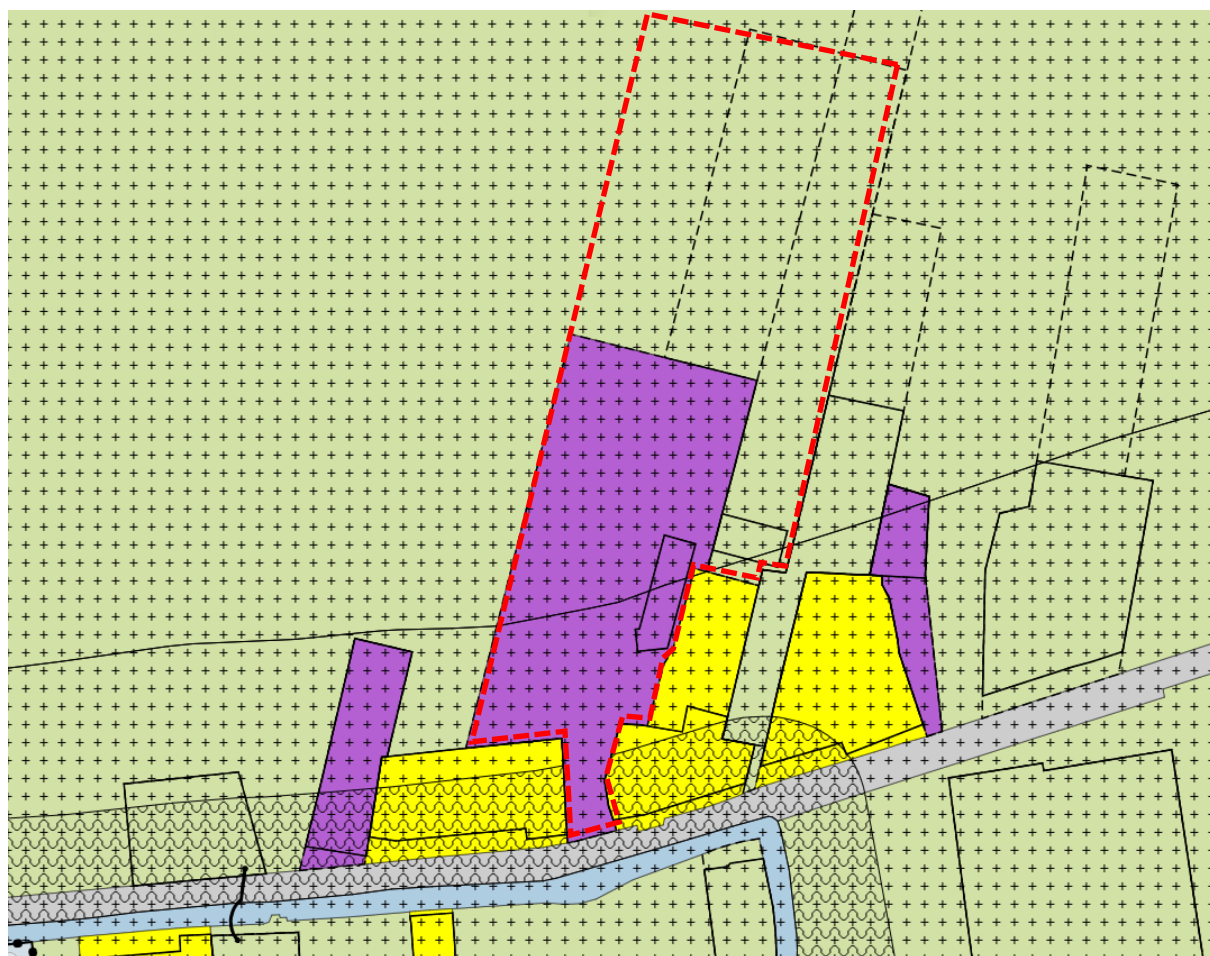
- Agrarisch met waarden;
- Bedrijf.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 1
- Waarde - Archeologie 3

En de aanduidingen:

- Bouwvlakken;
- Functieaanduiding 'gronddepot';
- Functieaanduiding 'sierteelt';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzetbedrijf';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 0'.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

### **Bestemmingsplan ‘Buitengebied West – 1e herziening’**

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Buitengebied West – 1e herziening’ (IMRO-code NL.IMRO.1901.Herz1BuitengebWest-BP80), vastgesteld op 5 juli 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het betreft een herziening van het bestemmingsplan ‘Buitengebied West’.

Bij toetsing van het bestemmingsplan ‘Buitengebied West’ is gebleken dat de regels voor de toegestane omvang/inhoud van (bedrijfs)woningen niet aansluiten bij de bedoelingen van de gemeenteraad. Tevens blijkt dat de betreffende regels leiden tot discussies en onduidelijkheden. Verder is gebleken dat behoefte bestaat aan een regeling voor de omvang van woningen in (woon)boerderijen in het buitengebied. Daarnaast is het wenselijk om een regeling in het bestemmingsplan “Buitengebied West” op te nemen die voorziet in de stimulering van de sloop van omvangrijke vrijstaande bijgebouwen bij woningen. Om één en ander aan te passen in het bestemmingsplan “Buitengebied West” is deze herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

### **Bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk’**

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk’ (IMRO-code NL.IMRO.1901.BPpluparkeren-BP80), vastgesteld op 21 november 2018 door de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden, waardoor de Woningwet is gewijzigd. Deze wijziging heeft ervoor gezorgd dat vanaf 1 juli 2018 de stedenbouwkundige voorschriften, waaronder voor parkeren en laden en lossen, uit de Bouwverordening komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze voorschriften geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen en beheersverordeningen. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft in een aantal bestemmingsplannen een artikel opgenomen waarin wordt verwezen naar de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwverordening. Daarnaast zijn er bestemmingsplannen waarin een eigen regeling is opgenomen met betrekking tot parkeren en laden en lossen en zijn er bestemmingsplannen waarin geen regeling hiervoor is opgenomen. Om een gemeente dekkende regeling te hebben voor parkeren en laden en lossen is dit parapluplan opgesteld. Het doel van dit parapluplan is om een uniforme regeling vast te stellen die dynamisch verwijst naar het parkeerbeleid. Hiermee kan de gemeente bij nieuwbouwplannen of functieveranderingen plannen toetsen aan het geldende parkeerbeleid.

### **Bestemmingsplan ‘Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk’**

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk’ (IMRO-code NL.IMRO.1901.BPplucultuur-BP80), vastgesteld op 29 mei 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

In januari 2018 is door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk de “Beleidsnota Cultuurhistorie” vastgesteld. De beleidsnota richt zich op de cultuurhistorische waarden van bouwkundige objecten binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De beleidsnota is opgesteld op basis van inventarisaties uit het verleden en empirische waarnemingen door een ervaringsdeskundige. Aan de hand hiervan zijn de objecten beschreven en gewaardeerd met de waardering ‘laag’, ‘redelijk’, ‘hoog’ en ‘hoog-plus’.



In de loop van het proces waren een aantal objecten afgevallen. Enkele objecten bleken niet op grondgebied van Bodegraven-Reeuwijk te liggen en andere objecten waren inmiddels gesloopt of totaal vernieuwd. Ook de objecten met de waardering 'laag' waren niet nader opgenomen in de Beleidsnota. Het doel van de gemeente is het beschermen van deze cultuurhistorisch waardevolle objecten. De 'hoog plus' objecten zijn aangewezen als gemeentelijk monument en toegevoegd aan de gemeentelijk monumentenlijst.

Op dit moment gelden er verschillende regels en bevoegdheden voor cultuurhistorisch waardevolle objecten en monumenten. Dit komt omdat er verschillende regels waren opgenomen in de diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente. De gemeente wil een eenduidige regelgeving realiseren en de cultuurhistorische waarde binnen de gemeente beschermen. De gemeente heeft daarom het bestemmingsplan "Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk" vastgesteld. Het bestemmingsplan zorgt er tevens voor dat objecten, die hun cultuurhistorische waarde hebben verloren, niet meer worden beschermd.

## 1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

#### 2.1.1 Huidige status/gebruik

Het bedrijfsterrein aan de Tempeldijk 40 te Reeuwijk wordt gebruikt door het bedrijf Gebr. Olieman B.V. Het bedrijf is sinds 1980 actief in Reeuwijk als verhuurder van grondverzetmachines en transport en is ervaren in het aannemen en uitvoeren van projecten in de grond-, weg- en waterbouw. Voorbeelden zijn het ontgraven van grond, dijkverhogingen, oeverbeschermingen en realisatie van natuurprojecten. Daarnaast kan het bedrijf onder andere ingezet worden voor sloopwerkzaamheden, het inrichten van bouwplaatsen en de aanleg en onderhoud van noodbruggen. Verder is Gebr. Olieman B.V. actief als handelsmaatschappij in hoogwaardige veengrond, veengrondproducten en teelaarde. Sinds 1995 was het bedrijf al actief in de grondopslag op het ITC-bedrijfsterrein in Hazerswoude en sinds 2009 is het ook mogelijk om vanuit Benthuisen (Noordpolder) grond en/of zand over te slaan of te mengen. Het bedrijf beschikt over een uitgebreid wagenpark. Zodoende is het mogelijk om de grondstoffen en grondmengsels te kunnen vervoeren. Behalve het vervoeren van producten van A naar B, is het ook mogelijk dat de machines in worden gezet bij werkzaamheden elders. Afnemers zijn met name de tuin- en bomenkwekers in de directe omgeving.

Het bedrijfsperceel heeft een oppervlak van 20.575 m<sup>2</sup>. Op het perceel Tempeldijk 40 te Reeuwijk vinden de werkzaamheden van het bedrijf plaats. Op het bedrijfsperceel vindt de stalling van machines plaats en de opslag van grondstoffen. Het perceel is thans vrijwel geheel verhard en zijn er op het bedrijfsperceel een loods, een overkapping en een schuur gebouwd. De grondstoffen worden opgeslagen in sleufsilo's. Op het voorste deel van het bedrijfsterrein bevindt zich tevens een kantoor. Het terrein is vrijwel geheel omzoomd met groen, waardoor het zicht op het bedrijfsterrein vanuit het omliggende landschap wordt onttrokken.



**Afbeelding 3: Zicht op het bedrijfsterrein vanaf de Tempeldijk**



**Afbeelding 4: Zicht op de groene omzoming aan de westzijde van het bedrijfsterrein**



**Afbeelding 5: Opslag van grondproducten**

## 2.2 Nieuwe situatie

### 2.2.1 Planbeschrijving

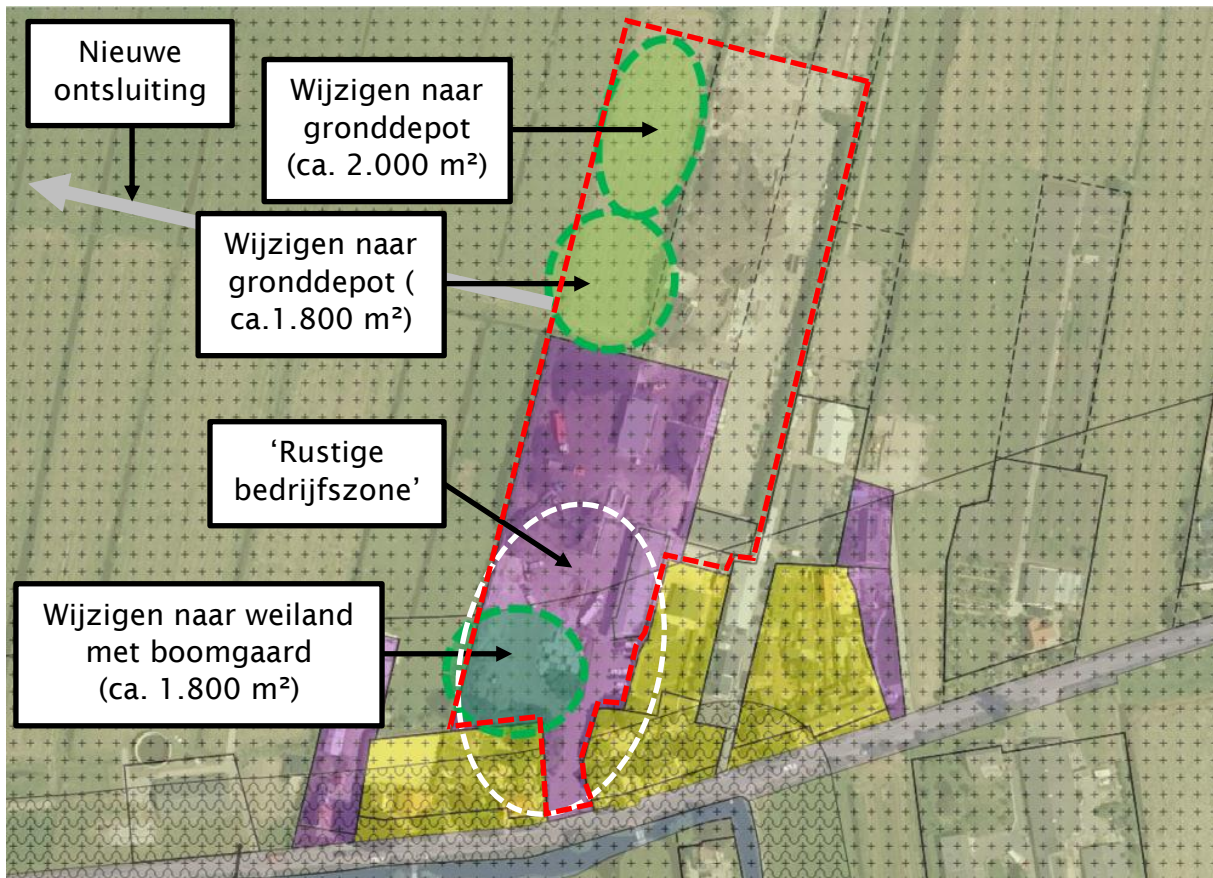
Het plan voorziet in het verplaatsen van een deel van het bedrijfsterrein van het zuiden naar het noorden van het terrein (circa 1.800 m<sup>2</sup>). Zodoende ontstaat er een grotere afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de burgerwoningen langs de Tempeldijk. Ter plaatse waar het bedrijfsterrein wordt verwijderd, wordt ruimte gemaakt voor een parkeerplaats waar bezoekers en personeel kan parkeren. Daarnaast wordt een weilandje met een boomgaard gecreëerd, waar schapen of ander vee kleinschalige gehouden kan worden (hobbymatig). Dit plan is ingegeven vanuit de wens van omwonden om de bedrijfsactiviteiten, en met name het mengen van de grondstoffen door de mengmachine, verder naar achter te plaatsen. Tijdens het mengen van de grondstoffen wordt er namelijk geluid geproduceerd. Met de verplaatsing van het zuidelijk deel van het bedrijfsterrein naar het noordelijk deel kan hierin voorzien worden. De mengmachine kan daardoor 60 à 80 meter van de lintbebouwing af worden geplaatst. Zodoende zal de geluidhinder vanwege de mengmachine aanzienlijk worden verminderd.

Het bedrijf is voornemens om nog verder te gaan om de invloed op de omgeving te verminderen. Om te voorkomen dat de mengactiviteiten toch nog plaats zullen vinden op het zuidelijk deel van het bedrijfsterrein, worden alle grondstoffen die gemengd moeten worden verplaatst naar het noordelijk deel van het bedrijfsterrein. Daarbij moet gedacht worden aan de opslag van mest, tuingrond en teelaarde. Producten die niet gemengd worden, zoals zand, worden wel nog op het centrale deel opgeslagen. Hierdoor zullen de mengactiviteiten altijd plaatsvinden op het noordelijke deel van het bedrijfsterrein. Om de opslag van grondproducten die gemengd worden op het noordelijk deel plaats te kunnen laten vinden, is er een uitbreiding van het noordelijk deel van het terrein nodig (ca. 2.200 m<sup>2</sup>). Dit wordt gerealiseerd aan de noordwestzijde van het terrein, waardoor de uitbreiding niet voor een onevenredige aantasting van het landschap zorgt.

Met deze ontwikkeling wordt tevens meer ruimte gecreëerd voor de uitbreiding van de opslagcapaciteit van het bedrijf. Zodoende kunnen de grondstromen geoptimaliseerd worden. Tijdens drukke periodes is op dit moment onvoldoende opslagcapaciteit, waardoor er pieken ontstaan in de aanvoer van grond en daardoor in het aantal transportbewegingen. Door het terrein uit te breiden, kan het bedrijf het aantal transportbewegingen meer spreiden. Verder maakt het bedrijf graag gebruik van lokaal vrijgekomen grond. Met de uitbreiding wordt hiervoor ruimte gereserveerd, zodat de mogelijkheid ontstaat om direct de lokaal vrijgekomen grond op te kunnen slaan op het eigen bedrijfsterrein. De ontwikkeling voorziet dus niet alleen in het verminderen van bedrijfshinder op de burgerwoningen langs de Tempeldijk, maar ook in het efficiënter inrichten van de werkzaamheden op het bedrijf en zodoende een toekomstbestendige bedrijfssituatie te creëren.

Daarnaast wordt een kavelpad naar de Wijkdijk gerealiseerd. Het bedrijf heeft daar reeds een omgevingsvergunning voor aangevraagd, welke door de Omgevingsdienst is verleend (zie Gemeentebld van Bodegraven-Reeuwijk, jaargang 2022, nummer 230404). Omdat het kavelpad op dit moment juridisch-planologisch al mogelijk is, is het kavelpad niet meegenomen in deze procedure. Vanwege het te realiseren

kavelpad krijgt het bedrijf een tweede ontsluiting. Om het woonlint langs de Tempeldijk verder te ontlasten gaat het bedrijf alle vrachtwagenverkeersbewegingen ontsluiten via de Wijkdijk en worden de vrachtwagens van de Tempeldijk geweerd. Zodoende wordt de verkeersveiligheid op de Tempeldijk aanzienlijk verbeterd.

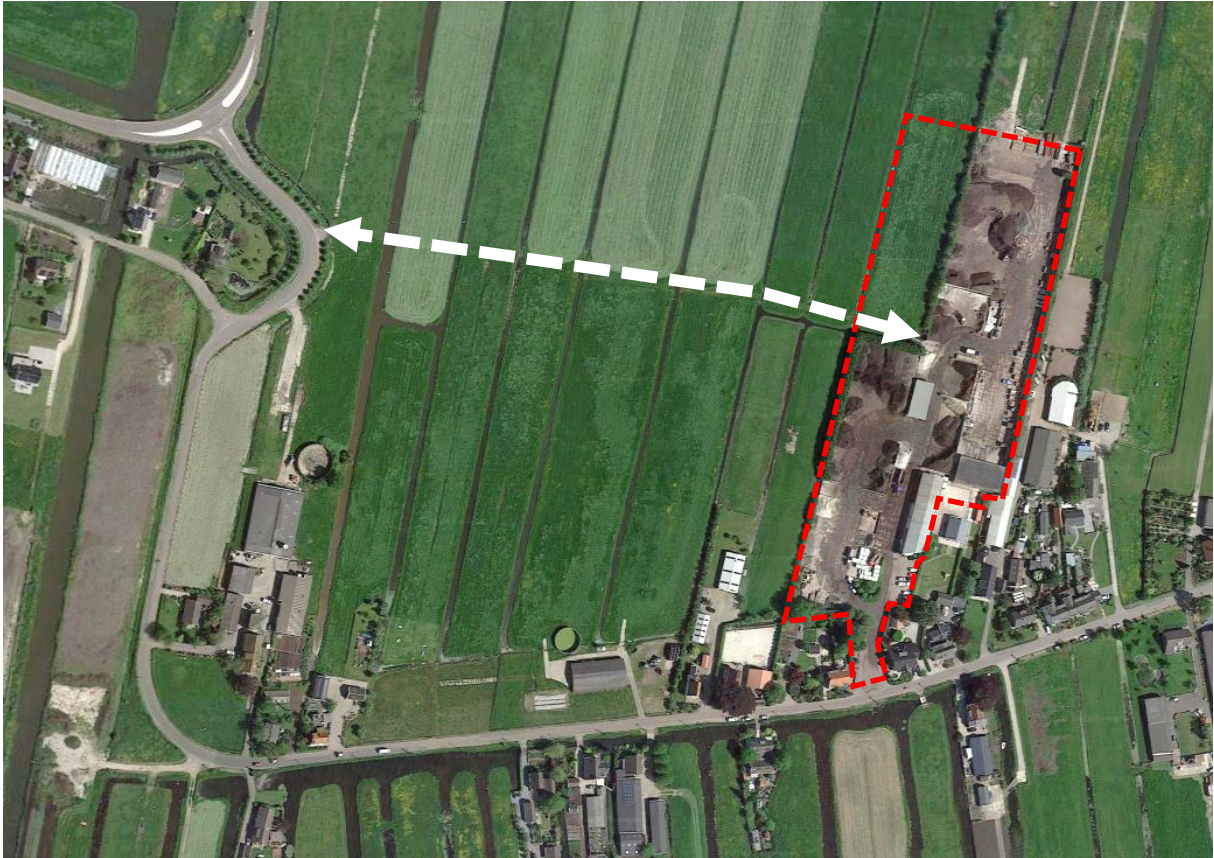


Afbeelding 6: Schematische weergave wijziging gebruik

### 2.2.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten via een uitrit op de Tempeldijk. In de nieuwe situatie wordt het bedrijfsperceel tevens ontsloten door een kavelpad. Het kavelpad gaat het bedrijf met de Wijkdijk verbinden. Op deze manier hoeft het zware bedrijfsverkeer van Gebr. Olieman B.V. niet meer over de lintbebouwing langs de Tempeldijk te rijden. Zodoende wordt de verkeersveiligheid op de Tempeldijk verbeterd.

Het bedrijf heeft voor het kavelpad reeds een omgevingsvergunning voor aangevraagd, welke inmiddels is verleend (zie Gemeenteblad van Bodegraven-Reeuwijk, jaargang 2022, nummer 230404).



Afbeelding 7: Indicatie te realiseren kavelpad

### 2.2.3 Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruikgemaakt van het Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk. Het parapluplan regelt onder andere dat het planologisch toegelaten gebruik van gronden, zoals bij uitbreiding van bestaand gebruik, slechts is toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en deze in stand worden gehouden. Of er voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen zijn gerealiseerd, wordt getoetst aan de hand van de Nota Parkeernormen, vastgesteld op 10 mei 2016 door het college van Burgemeester & Wethouders.

In de Nota is opgenomen dat voor het vaststellen van de parkeereis voor een ruimtelijke ontwikkeling de volgende stappen worden doorlopen:

1. Vaststellen basiseis in geval van 100% parkeren op eigen terrein.
2. Differentiatie parkeereis naar parkeren op eigen terrein (exclusiviteit) en openbare parkeerplaatsen (openbaar toegankelijk en uitwisselbaar).
3. Aanpassen parkeereis voor openbare parkeerplaatsen door benutting van aanwezige restcapaciteit.
4. Vaststellen financiële compensatie in geval van benutting van aanwezige restcapaciteit in de openbare ruimte.

#### 1. Basiseis

De basiseis voor een bouwplan wordt bepaald door de type functie, de functiewijziging en de parkeernorm voor de functie. Voor het type functie wordt verwezen naar de tabellen in de CROW-publicatie 317. Inmiddels heeft CROW de publicatie geactualiseerd naar CROW-publicatie 381. Derhalve is gebruikgemaakt

van laatstgenoemde publicatie. Ten aanzien van de functie en functiewijziging is in deze casus de parkeerbehoefte van de gehele bedrijfslocatie onderzocht. De CROW hanteert minimale en maximale kencijfers, voor het plan is het gemiddelde hiervan gebruikt. Verder wordt ten aanzien van de stedelijkheidsgraad uitgegaan van 'niet stedelijk' en voor wat betreft de stedelijke zone wordt uitgegaan van 'buitengebied'.

Het bedrijf kan geschaard worden onder categorie 'bedrijf, arbeidsextensief / bezoekersextensief'. De CROW geeft loodsen, opslag of transportbedrijven als voorbeelden van bedrijven die binnen deze categorie passen. De CROW heeft hiervoor een gemiddelde kencijfer opgenomen van 1,05 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo).

Het bvo is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek. Het hoofdgebouw op het perceel heeft een oppervlak van 516 m<sup>2</sup>. Omdat het gebouw een verdieping heeft, is het bvo van het hoofdgebouw 1.032 m<sup>2</sup>. De overkapping is 200 m<sup>2</sup> groot en de schuur 356 m<sup>2</sup>. Per saldo betreft het bvo op het bedrijfsterrein 1.588 m<sup>2</sup>. Dit betekent een parkeerbehoefte van  $(1.588 \div 100 \approx)$  16 parkeerplaatsen.

## **2. Eigen terrein en openbaar toegankelijk**

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk hanteert de volgende principes:

- De parkeereis wordt op eigen terrein gerealiseerd.
- Het realiseren van de parkeereis buiten het eigen terrein kan worden toegestaan of geëist als er aanleiding is om de parkeercapaciteit optimaal te benutten (uitwisselbaarheid, benutten restcapaciteit), als dat gewenst is in verband met de kwaliteit van de openbare ruimte en/of indien de haalbaarheid van het bouwplan wordt vergroot (kostenreductie en financiële haalbaarheid). Aan de openbare parkeerplaatsen die worden aangelegd in de openbare ruimte kunnen geen exclusieve rechten worden ontleend.
- Parkeervoorzieningen die zijn aangelegd op eigen terrein of als openbaar toegankelijke parkeerplaats, op basis van een omgevingsvergunning, dienen in stand te worden gehouden als beschikbare parkeerplaats.

Het bedrijf wil de eigen parkeerbehoefte zelf op het eigen terrein oplossen. Op het bedrijfsterrein is op dit moment ruimte gereserveerd voor het parkeren van circa 16 parkeerplaatsen. Het plan voorziet daarbij in het realiseren van extra parkeerplaatsen. Zodoende wordt de parkeereis volledig op eigen terrein gerealiseerd.

[gereserveerd – landschappelijk inrichtingsplan met parkeerplaatsen toevoegen]

## **3. Parkeereis openbaar toegankelijke parkeerplaatsen**

### **4. Financiële compensatie in geval van benutting**

Stap 3 en 4 zijn relevant indien ervoor wordt gekozen om parkeerplaatsen in de openbare ruimte te benutten. Het plan voorziet hier niet in, waardoor stap 3 en 4 irrelevant zijn voor het plan.

Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Daarnaast wordt de juridisch-planologische regeling ten aanzien van het oplossen van de parkeerbehoefte uit het Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk



overgenomen in dit bestemmingsplan. Daarmee is de parkeeroplossing ook juridisch-planologisch geborgd.

#### **2.2.4 Verkeersgeneratie**

Om de toe- of afname van de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling te berekenen wordt gebruikgemaakt van de CROW publicatie 381. De verkeersgeneratie wordt op basis van deze publicatie bepaald aan de hand van het bvo. Het plan voorziet in de uitbreiding van het bedrijfsterrein, waarbij de bouw mogelijkheden niet worden vergroot. De uitbreiding is nodig voor een efficiëntere bedrijfsvoering en het verminderen van bedrijfshinder op de omgeving. Omdat het plan niet voorziet in het realiseren van gebouwen en daardoor het bvo niet toeneemt, neemt de verkeersgeneratie ook niet toe.

Verkeerskundig gezien voorziet de nieuwe situatie in een wenselijke ontwikkeling, omdat het zware bedrijfsverkeer (vrachtwagens) vanwege de aanleg van een kavelpad direct op de Wijkdijk wordt afgewikkeld en niet meer langs de woningen aan de Tempeldijk.

## 3 Verantwoording beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

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

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is op rijksniveau kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

### 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening wordt onder een ‘stedelijke ontwikkeling’ het volgende verstaan: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Een verdere beschrijving van wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het besluit niet opgenomen. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt:

*‘Een ontwikkeling die voorziet in de uitbreiding van een bedrijfsterrein met 2.000 m<sup>2</sup> wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (ABRvS 10 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:52)’.*

Het plan voorziet in de verplaatsing van circa 1.800 m<sup>2</sup> bedrijfsbestemming naar de noordzijde van het bestaand bedrijfsterrein met daaraan de toevoeging van circa 2.200 m<sup>2</sup> ‘nieuwe’ bedrijfsbestemming. Het plan voorziet daarmee dus in de uitbreiding van circa 2.200 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbestemming. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er dient een beschrijving plaats te vinden over de behoefte aan de ontwikkeling en, indien het plan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient tevens een motivering plaats te vinden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### Behoefte

De behoefte naar uitbreiding is ingegeven vanuit de wens van omwonenden om bepaalde bedrijfsactiviteiten verder naar het noorden te plaatsen. Door de uitbreiding kan de opslag van grondproducten die worden gemengd verder van de lintbebouwing langs de Tempeldijk worden verplaatst. Voor het mengen van grond wordt een mengmachine gebruikt die zorgt voor geluidhinder. Doordat de grondproducten verder naar het noorden worden verplaatst, kan de mengmachine

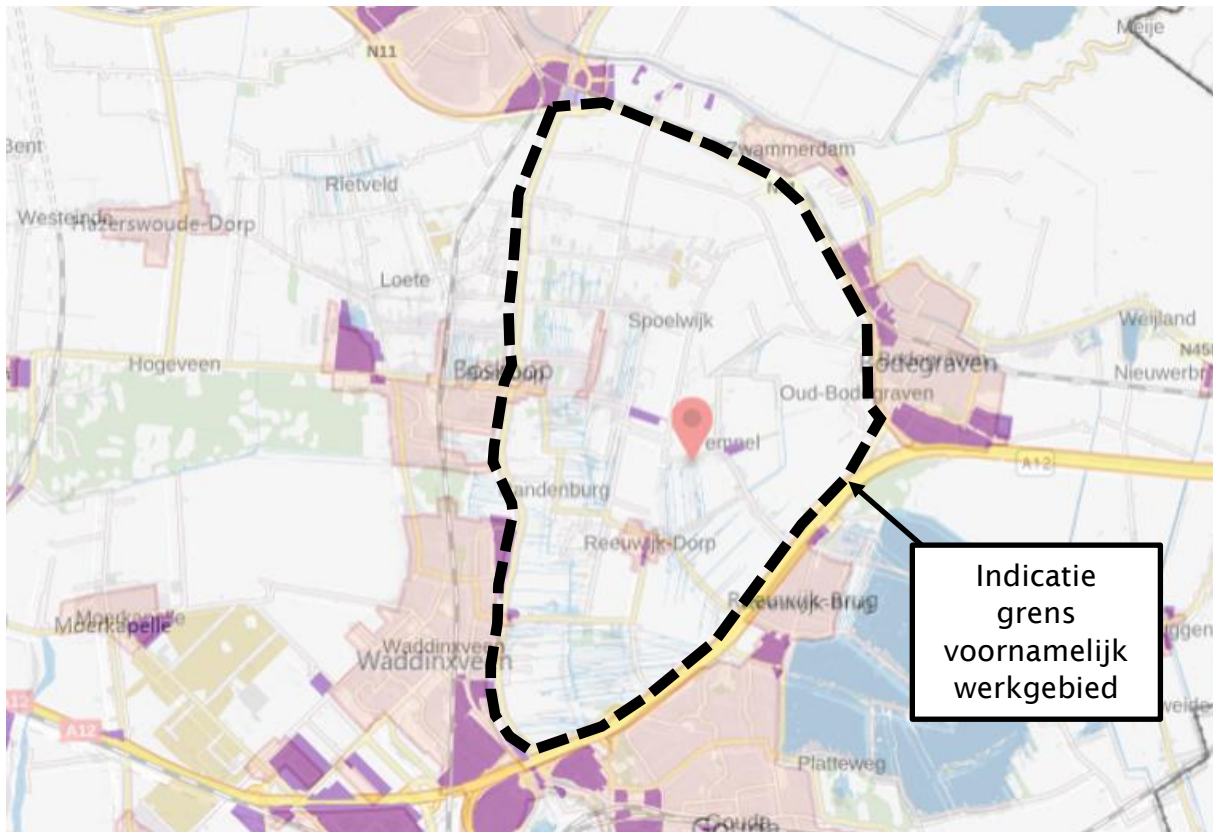
ook verder van de lintbebouwing worden verplaatst met 60 à 80 meter. Zodoende wordt de geluidbelasting als gevolg van de mengmachine op de burgerwoningen langs de Tempeldijk verminderd. Ter plaatse van het centrale deel van het bedrijfsterrein, waar thans de gronden worden gemengd, wordt uitsluitend nog grondstoffen opgeslagen die niet gemengd hoeven te worden. Hier vinden in de toekomst dan ook geen mengactiviteiten meer plaats.

Daarnaast is de uitbreiding nodig om de bedrijfswerkzaamheden en grondstromen te optimaliseren, zodat er een efficiëntere bedrijfsvoering ontstaat. Tijdens drukke periodes is op dit moment onvoldoende opslagcapaciteit, waardoor er pieken ontstaan in de aanvoer van grond en daardoor in het aantal transportbewegingen. Door het terrein uit te breiden, kan het bedrijf het aantal transportbewegingen meer spreiden. Verder maakt het bedrijf graag gebruik van lokaal vrijgekomen grond. Met de uitbreiding wordt hiervoor ruimte gereserveerd, zodat de mogelijkheid ontstaat om direct de lokaal vrijgekomen grond op te kunnen slaan op het eigen bedrijfsterrein.

De ontwikkeling voorziet dus niet alleen in het verminderen van bedrijfshinder op de burgerwoningen langs de Tempeldijk, maar ook in het efficiënter inrichten van de werkzaamheden op het bedrijf en zodoende een toekomstbestendige bedrijfssituatie te creëren. Met het realiseren van een toekomstbestendige bedrijfssituatie is het bedrijfsbestaan van een lokaal gebonden bedrijf in de toekomst verzekerd en daarmee ook de bijbehorende werkgelegenheid en stageplaatsen voor leerlingen. Zodoende is de behoefte naar de uitbreiding aangetoond.

#### Bestaand stedelijk gebied

De uitbreiding van het bedrijf vindt buiten het bestaand stedelijk gebied (BSD) plaats. Derhalve dient gemotiveerd worden waarom de behoefte niet binnen BSD kan landen. De uitbreiding van het bedrijfsterrein van Gebr. Olieman B.V. kan niet los van het bestaande bedrijf gezien worden. Indien de uitbreiding van het bedrijf moet plaatsvinden binnen BSD, dan betekent dat de rest van het bedrijfsterrein ook daar naartoe verplaatst moet worden. Dat zal dus een algehele bedrijfsverplaatsing betekenen. Dit is echter niet mogelijk vanwege de volgende redenen.



**Afbeelding 8: Kaart bestaand stedelijk gebied (rood) en bedrijventerreinen (paars)**

De klanten van het bedrijf zijn met name de bomen- en tuinkwekers in Boskoop en Tempel en omgeving. Het werkgebied van het bedrijf concentreert zich daardoor met name in het gebied dat globaal wordt begrensd door de Rijksweg A12 en de provinciale wegen N11 en N207. Het werkgebied ten westen van de N207, waar ook veel kwekers zijn gevestigd, wordt bediend door een andere vestiging van Gebr. Olieman in Hazerswoude. Voor het vestiging in Tempel is het wenselijk om centraal in het werkgebied gevestigd te zijn om zo de transportbewegingen kort te houden. Algehele bedrijfsverplaatsing naar elders is daardoor niet wenselijk.

Verder is binnen BSD niet overal plaats voor een kraan-, handels- en loonbedrijf. Vanuit het provinciaal beleid wordt gestimuleerd om bedrijven zich te laten vestigen op bedrijventerreinen. Aan de randen van het werkgebied van het bedrijf zijn enkele bedrijventerreinen aanwezig. Vanwege de beperkte ruimte op de bedrijfskavels is het bedrijventerrein meer geschikt voor opslagbedrijven en productiebedrijven. Omdat het bedrijf Gebr. Olieman B.V. om relatief veel ruimte vraagt vanwege de opslag van grondstoffen, zijn deze bedrijventerreinen niet geschikt. Deze opties vallen daardoor voor het bedrijf op voorhand al af.

Volgens de bedrijventerreinenkaart van de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn er ook nog enkele bedrijventerreinen binnen het werkgebied aanwezig. Ondanks deze terreinen volgens de kaart van Zuid-Holland niet zijn gelegen binnen BSD, betreffen dit ook particuliere bedrijventerreinen waar tevens geen ruimte is voor een kraan-, handels- en loonbedrijf.

Er is voldoende gemotiveerd waarom de behoefte niet gerealiseerd kan worden binnen BSD.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

#### **Stedelijke ontwikkelingen**

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, maar wel binnen de contouren van de 'bebouwde ruimte'. Binnen het gebied 'bebouwde ruimte' (systeem van kernen en linten) streeft de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte

voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie. Het plan zorgt in het beter benutten van het bestaande bedrijfsperceel door een deel van het bedrijfsperceel grenzend aan het woonlint te verplaatsen naar het noordelijk deel van het bedrijfsperceel. Zodoende ontstaat er een beter woon- en leefklimaat langs het woonlint, hetgeen zorgt voor een kwalitatief betere lintbebouwing. Daarnaast wordt aan de noordzijde van het bedrijfsperceel het terrein uitgebreid. Zodoende wordt een lokale ondernemer de ruimte geboden om zijn bedrijf efficiënt in te richten. Het terrein wordt landschappelijk op een verantwoorde manier ingepast, waardoor er geen onevenredige aantasting van het landschap ontstaat.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. 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).

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.

Het plan heeft tot doel om het bedrijfsterrein uit te breiden en tegelijkertijd de bedrijfshinder op aangrenzende woningen te voorkomen en te voorzien in een efficiënte bedrijfsvoering. De uitbreiding is nodig om de opslagcapaciteit van het bedrijf uit te breiden om zodoende de grondstromen te optimaliseren. Tijdens drukke periodes kampt het bedrijf thans met onvoldoende opslagcapaciteit, waardoor er pieken ontstaat in de aanvoer van grond en daarmee in het aantal transportbewegingen. Met de uitbreiding kunnen de grondstromen en daarmee de verkeersbewegingen beter gespreid worden. Verder slaat het bedrijf lokaal vrijgekomen grond op. Om de positie in de markt te behouden, blijft het nodig om de vrijkomende gronden op te kunnen blijven slaan. Ook daarvoor is de uitbreiding nodig. Er moet immers ruimte per direct beschikbaar zijn wanneer grond beschikbaar komt. Er ontstaat op deze manier een toekomstbestendigere situatie voor het bedrijf (toekomstwaarde).

Met de uitbreiding kan tevens de mengmachine 60 meter van de woningen langs de Tempeldijk verplaatst worden. De mengmachine maakt bij het mengen veel geluid, waardoor het bedrijfshinder kan veroorzaken. Door deze verder van de woningen te verplaatsen, zal de bedrijfshinder op de woningen afnemen. Daarnaast zal een deel van het bedrijfsperceel grenzend aan de woonpercelen Tempeldijk 50 en 52 omgezet worden naar een boomgaardje, zodat er een groene buffer wordt gecreëerd tussen de achtererven van de woonpercelen en het bedrijfsterrein. In het kader van het woon- en leefklimaat ontstaat hiermee een verbeterde situatie (gebruikswaarde).

De omgeving van het bedrijfsperceel wordt getypeerd door het open veenweidelandschap, gekenmerkt door de lange smalle kavels met daaraan parallel rechte watergangen. Door het landschap is een wegenstructuur aangelegd, welke vaak parallel of haaks op de verkaveling is gerealiseerd. Aan de wegenstructuur zijn een mix van functies gevestigd, zoals (agrarische) bedrijvigheid en wonen, alsook het bedrijf Gebr. Olieman B.V. Het bedrijf is op een verantwoorde wijze in het landschap ingepast door aan te sluiten op de verkavelingsrichting en gebruik te maken van een groene omzoming. Zodoende wordt het zicht op het bedrijfsterrein vanuit het landschap weggenomen en ontstaat er een zachte overgang van het bedrijf naar het landschap. De uitbreiding wordt aan de noordzijde van het bedrijfsterrein, ten westen van het bestaande gronddepot gerealiseerd en in de richting van de verkavelingsrichting. Op deze manier is de uitbreiding vanaf de Tempelweg en de Zijdeweg al niet te zien. Om het zicht op de uitbreiding vanuit andere richtingen ook weg te nemen, wordt de uitbreiding van het bedrijfsterrein op dezelfde wijze landschappelijk ingepast door deze groen te omzomen. Door gebruik te maken van streekeigen soorten, is het terrein op een verantwoorde wijze ingepast in het landschap (belevingswaarde).

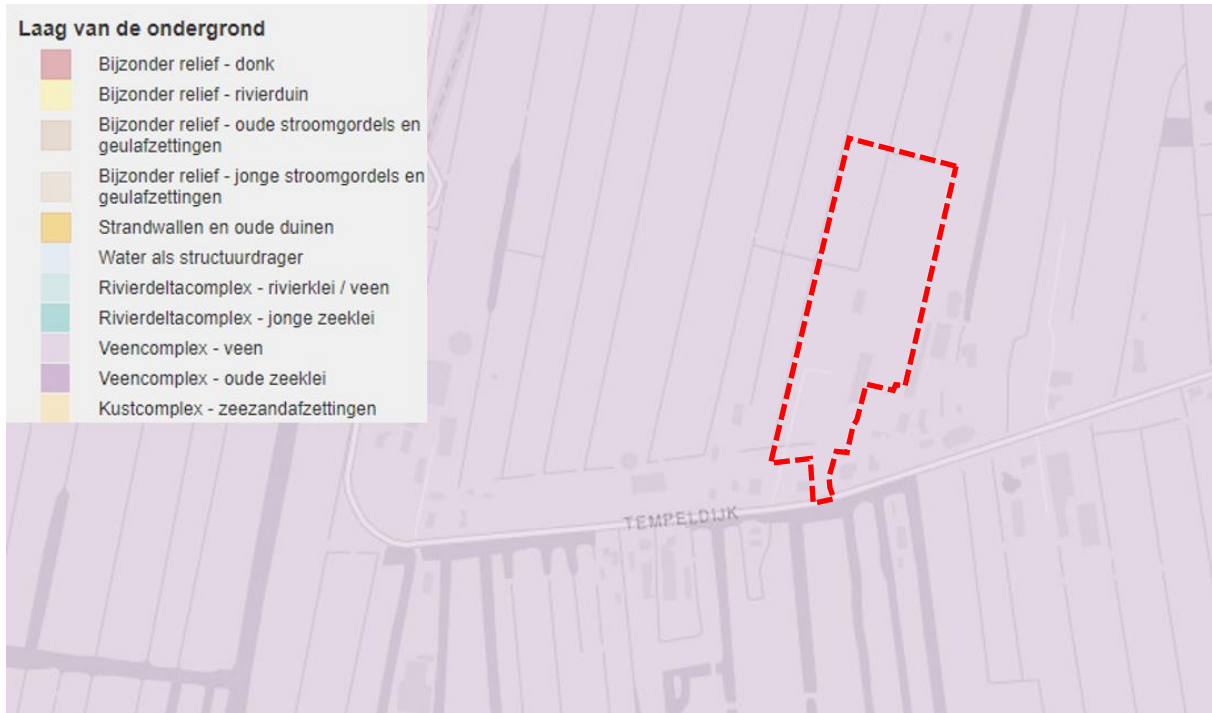
#### Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Met betrekking tot de kwaliteitskaart is voor het plangebied de laag van de ondergrond en de laag van cultuur- en natuurlandschappen relevant.



### Laag van de ondergrond

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie heeft de provincie Zuid-Holland de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart.



**Afbeelding 9: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de ondergrond**

#### *Veencomplex - Veen*

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei.

Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling.

Het plan voorziet niet in het verwijderen van het veen. Daarnaast wordt de uitbreiding gefundeerd om bodemdaling tegen te gaan.

### Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'rivierdijken' en 'linten'.



**Afbeelding 10: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de cultuur- en natuurlandschappen**

#### *Droogmakerij (veen)*

Een aantal droogmakerijen is niet geheel uitgeveend. Ten opzichte van de droogmakerij met klei als ondergrond is de droogmakerij met veen in de ondergrond waterrijker, vaak kleinschaliger (vooral de kavelmaat) van opzet en is de bodem minder draagkrachtig. Dit is terug te zien in het gebruik en het beeld van de droogmakerijen.

Het plan voorziet niet in wijzigen aan de ringdijk, dit landschapselement wordt dus niet aangetast. De uitbreiding sluit aan op de bestaande verkavelingsrichting, het verkavelingspatroon in het landschap wordt zodoende bewaard en ook het hoogteverschil tussen het laaggelegen droogmakerij en het omringend land wordt niet aangetast.

#### *Linten*

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 zuidelijk deel van het plangebied is gelegen binnen het lint. Ter plaatse van het lint wordt een deel van de bedrijfsbestemming verwijderd en wordt er een boomgaardje gerealiseerd. Verder zullen hier geen werkzaamheden plaatsvinden. De uitbreiding van het bedrijfsterrein vindt plaats ten westen van het terrein dat thans al deel uitmaakt van het bedrijf. Zodoende wordt geconcludeerd dat de uitbreiding niet te ver van het lint wordt gerealiseerd. Vanuit het lint wordt de uitbreiding op een logische plek gerealiseerd. De uitbreiding zorgt er niet voor dat het lint zijn eigen gezicht verliest.

## **Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor Gouwe Wiericke op 16 december 2014 een gebiedsprofiel vastgesteld. Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van initiatieven met een ruimtelijk effect te verbeteren. Dit met het doel om de ruimtelijke kwaliteit in een gebied bij een ingreep 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 en hoe dat kan. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk. Er wordt in het gebiedsprofiel niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan geen bestemmingen of functies in. Het is een aanzet om het gesprek over de ruimtelijke kwaliteit van initiatieven en over planvorming aan te gaan. Het gebiedsprofiel is dus nadrukkelijk geen blauwdruk hoe dingen moeten en dus geen ontwikkelingsplan. Het gebiedsprofiel geeft een beschrijving van wat er in het gebied is aan landschappelijke karakteristieken en wat daar speelt. Het gebiedsprofiel beschrijft ook welke kwaliteiten waardevol worden gevonden en wat we er mee willen. Het gebiedsprofiel is samen met gemeenten, andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit in dit gebied.

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 die onder andere tot het ontstaan van de Reeuwijkse Plassen hebben geleid. De planlocatie ligt in de droogmakerij van de Tempelpolder ten westen van de Ringdijk met vaart. Deze droogmakerij is aan het eind van de 19-de eeuw ontstaan na de drooglegging van de plassen. De plassen waren het gevolg van veenafgravingen voor turfwinning en ophoging van de kwekerijen van Boskoop. Het veen is niet tot op de kleibodem afgegraven wat in droogmakerijen elders wel vaak het geval is. De venige bodem van de droogmakerijen is te herkennen aan relatief smalle kavels met veel sloten. Daarbij werd de verkavelingsrichting van voor de vervening aangehouden. De droogmakerijen zijn grotendeel in gebruik als grasland, op kleine schaal vindt sierteelt plaats.

Een deel van de Tempelpolder is een zogenaamd 'knikpuntgebied', wat betekent dat het op termijn te duur en technisch onmogelijk wordt om het waterpeil in de droogmakerij verder te verlagen. Het gebied zal daardoor vernatten. In de sierteeltsector in en rond Boskoop wordt gezocht naar duurzame ontwikkelingsmogelijkheden. Een samenhangende visie op de droogmakerij als geheel in relatie met zijn omgeving is nodig als basis voor de opgaven die spelen.

De ambities van het gebiedsprofiel richten zich onder andere op:

- Koesteren van de heldere begrenzing van de droogmakerijen.
- Zichtbaar houden van het hoogteverschil met omliggende veenweidegebied en het boomkwekerijgebied bij Boskoop.
- Zo veel mogelijk concentreren van eventueel nieuwe bebouwing aan de Middelburgseweg en de Zijdedweg zodat het middengebied open blijft.
- Toekomstige ontwikkelingen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.
- Toekomstige ontwikkelingen houden rekening met de openheid en de typerende opbouw van het gebied.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

#### Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
  - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
  - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

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.

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie 'aanpassen'. Het betreft een ontwikkeling die aansluit bij de bestaande identiteit, maar voorziet in wijzigingen op structuurniveau. Het plan voorziet niet uitsluitend in de uitbreiding

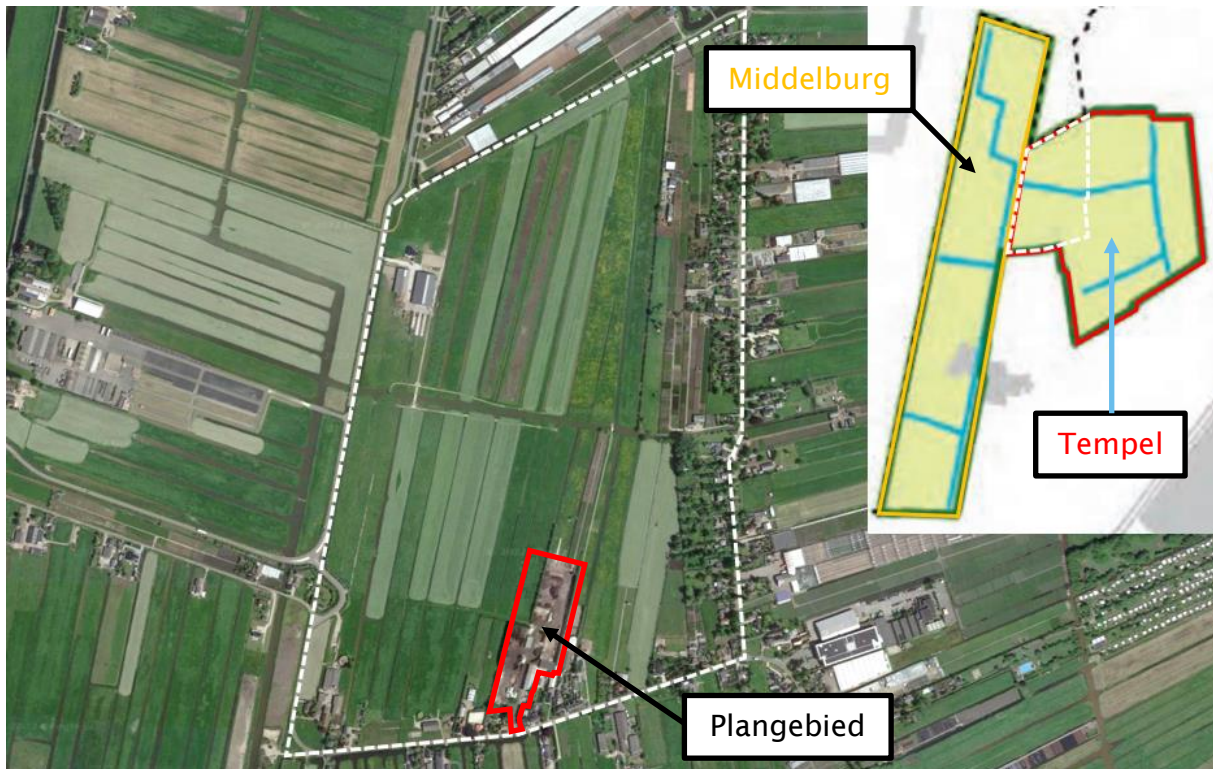
van het bedrijfsterrein, er worden ook aanvullende ruimtelijke maatregelen getroffen. De uitbreiding volgt de richting van de verkavelingsstructuur in het polderlandschap, zodat het plan zo min mogelijk afbreuk doet aan de karakteristieken van het landschap. Daarnaast is het terrein zodanig gepositioneerd dat het terrein vanuit het zuiden en oosten niet zichtbaar is vanwege de aanwezigheid van het reeds aanwezige bedrijfsterrein. Om het terrein ook vanaf de noord- en westzijde 'onzichtbaar' te maken, wordt het terrein op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Dit wordt gerealiseerd door het terrein te omzomen met streekeigen en jaarrond groenblijvende beplanting. Tenslotte wordt aan de zuidzijde van het terrein een stukje verharding verwijderd en bedrijfsterrein omgezet naar een weiland met boomgaardje, zodat er een groene buffer ontstaat tussen de woningen in het woonlint langs de Tempeldijk. Bepaalde bedrijfsactiviteiten vinden daarmee tevens verder van de woningen plaats. Verder wordt met de realisatie van het kavelpad naar de Wijkdijk het zware vrachtverkeer van het bedrijf Gebr. Olieman B.V. geweerd van de Tempeldijk, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt.

### **Buitengebied**

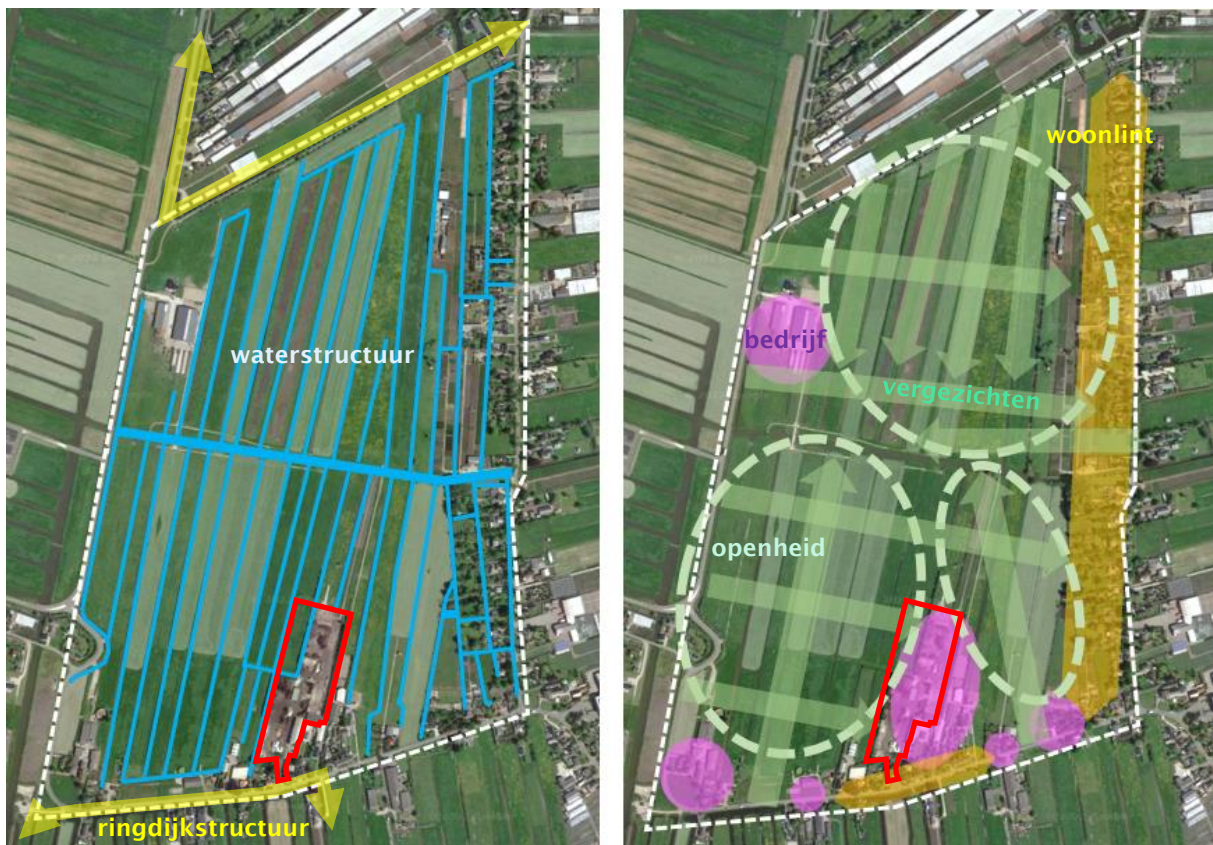
Volgens artikel 6.9a kan een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied alleen voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast.

Het plangebied is gelegen in de droogmakerij Tempel en naast droogmakerij Middelburg. De droogmakerijen vallen op door hun diepe ligging met een groot hoogteverschil van circa 3 meter ten opzichte van de omgeving. Ze worden omringd door dijken. De droogmakerijen zijn aan het eind van de 19-de eeuw gevormd door drooglegging van de veenplassen die waren ontstaan door veenafgravingen ten behoeve van turfwinning en ophoging van de kwekerijen van Boskoop. Polder Middelburg heeft een bijzonder strakke vorm; de langgerekte strook tussen de polderdijken is overal exact even breed. De contouren van de Tempelpolder zijn minder rechtlijnig en voegen zich in de vormen van de omringende veenweidepolders. Ook in de verkaveling onderscheidt de Tempelpolder zich weinig van de veenweidepolders in de omgeving. Na de droogmakerij werd de oude verkaveling en ontsluiting weer teruggebracht.

De omgeving van het plangebied kan onderscheiden worden in een landschappelijke eenheid binnen de droogmakerij Tempel. De landschappelijke eenheid is in de afbeelding 11 aangegeven met een witte stippellijn. De structuren van het landschap worden met name bepaald door het rechte verkavelingspatroon, welke worden onderbroken door de wetering die haaks op de verkaveling loopt. Door de wetering kan de landschappelijke eenheid nog verdeeld worden in een noordelijk en een zuidelijk deel. In het oostelijke deel van de landschappelijke eenheid is duidelijk een woonlint te zien langs de Zijdeweg. Dit is ook het geval langs de Tempeldijk, maar hier komen naast wonen ook (agrarische) bedrijfsfuncties voor. Langs de Wijkdijk en de Ringdijk hebben nauwelijks ontwikkelingen plaatsgevonden. Zodoende zijn vanaf hier zeer brede zichtlijnen aanwezig over het open landschap. De bestaande bedrijven Gebr. Olieman en het agrarisch bedrijf aan de Wijkdijk 66 onderbreken de zichtlijnen vanaf de Wijkdijk.



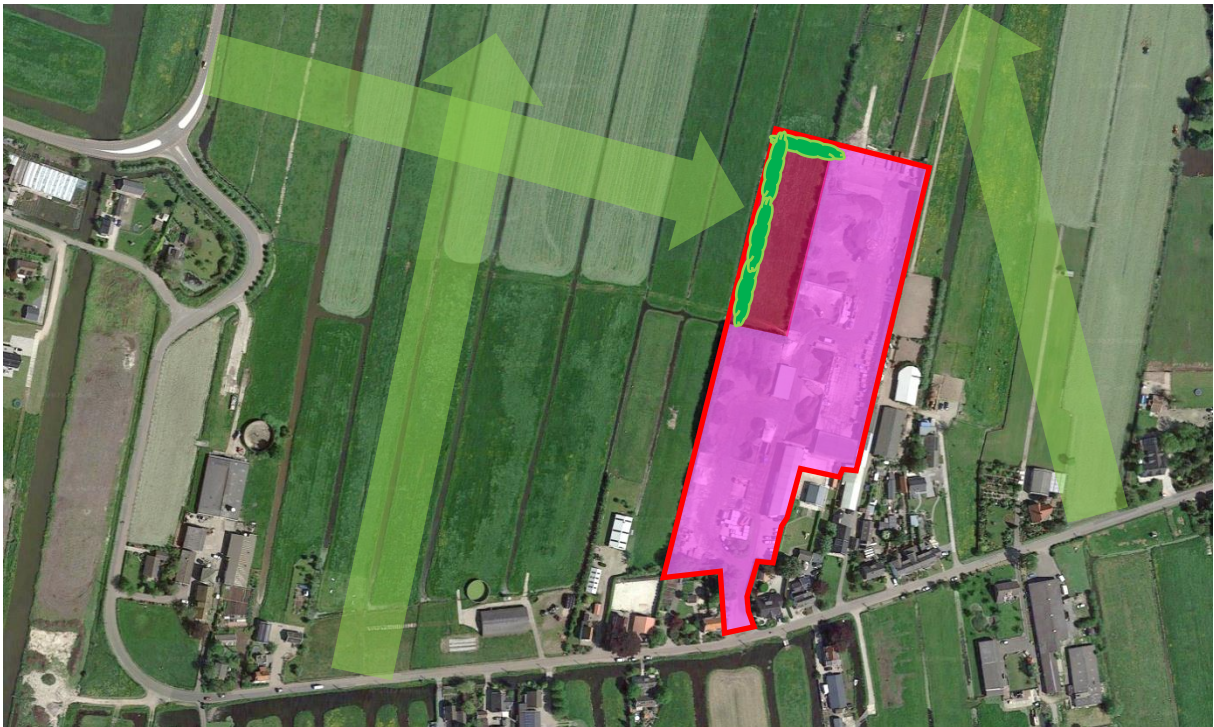
Afbeelding 11: Landschappelijke eenheid binnen droogmakerij Tempel



Afbeelding 12: Structuren, openheid, vergezichten en functies

Met voorliggend plan wordt een deel van het bedrijfsterrein van Gebr. Olieman uitgebreid. De positie van de uitbreiding is zodanig gekozen dat deze zo min mogelijk de landschappelijke kenmerken aantast. Er is gekozen om de uitbreiding

plaats te laten vinden ten noordwesten van het bedrijfsperceel, waarbij de uitbreiding de richting van de verkaveling volgt. Omdat het bedrijfsterrein thans al zichtlijnen belemmerd, zorgt de uitbreiding niet in het aantasten van vergezichten. De uitbreiding wordt groen aangekleed, zodat er een zachte overgang ontstaat van het bedrijf naar het omliggende landschap. De ontwikkeling voorziet niet in een onevenredige aantasting van de openheid en het landschap.



Afbeelding 13: Uitbreiding in relatie tot omgeving



Afbeelding 14: Indicatie zicht op uitbreiding in relatie tot landschap

## **Stedelijke ontwikkelingen**

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a) De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b) Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het plan betreft vanuit jurisprudentie een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling heeft plaatsgevonden in §3.1.3. Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijk. Er is behoefte naar de uitbreiding en de ontwikkeling kan niet elders gerealiseerd worden.

## **Klimaatadaptatie**

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.50 Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. Overstroming;
- c. Hitte;
- d. Droogte.

### Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Het plan betreft een ontwikkeling waarbij het verhard oppervlak toeneemt, maar waardoor watercompensatie plaatsvindt. Daarnaast kan overtollig hemelwater gemakkelijk afgevoerd worden op de omliggende watergangen. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuiten te kunnen opvangen.

### Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Het plangebied is gelegen in het binnendijks gebied.

### Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van plannen rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het plan voorziet in de aanleg van verharding, waardoor hittestress kan ontstaan. Echter voorziet het plan ook in het verwijderen van verharding aan de zuidzijde. Daarvoor in de plaats wordt een weilandje met een boomgaardje gerealiseerd. Dit gaat hittestress juist tegen. Hetzelfde geldt voor het aanbrengen van de groene omzoming. Daarnaast zijn rondom het plangebied watergangen gelegen, hetgeen verkoelend kan werken.



### Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. De ontwikkelaar is geïnformeerd over de functie van een regenton, waarmee regenwater dat valt op een dak van een gebouw, vastgehouden kan worden. Indien het aanwezige groen door droogte een gebrek aan water heeft, kan het opgevangen hemelwater vervolgens gebruikt worden om de bodem ter plaatse van het groen te hydrateren. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO<sub>2</sub> en het produceren van zuurstof voor mens en dier.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 december 2021 de Toekomstvisie 'Knooppunt in het Groene Hart' vastgesteld. De Toekomstvisie is opgesteld met het oog op de nieuwe Omgevingswet. De Toekomstvisie is bedoeld als vertrekpunt waarmee gemeente, inwoners en organisaties samenwerken aan de toekomst. De Toekomstvisie geeft aan hoe we de gemeente in de toekomst zien en hoe we omgaan met de verschillende vraagstukken en ontwikkelingen die er spelen.

De Toekomstvisie is formeel een 'omgevingsvisie'. Dat is een visie op de leefomgeving, die elke gemeente moet maken. Deze omgevingsvisie vormt de basis van al het ruimtelijke beleid én alle regels over de ruimtelijke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie wordt daarom verder uitgewerkt in het omgevingsplan. De gemeente heeft de volgende opgaven geformuleerd, waarop de Toekomstvisie een passend antwoord geeft.

- Klimaatverandering, energie, grondstoffen en de landbouwtransitie
- Stijgend zorggebruik en ongelijke kansen
- Kwaliteit van de leefomgeving wordt steeds belangrijker
- Meer mensen en vraag naar ruimte
- Vraag om een betere samenwerking en andere rolverdeling
- Digitalisering en individualisering, maar ook behoefte aan ontmoeting

Een prettige omgeving is van grote waarde voor inwoners en bezoekers. Zeker in de coronatijd hebben we gemerkt hoe belangrijk een goede leefomgeving dichtbij huis is: zowel voor de fysieke als voor de mentale gezondheid.

Met het plan wordt voorzien in een uitbreiding van het bedrijfsterrein, zodat de bedrijfsactiviteiten die veel geluid produceren verder van het woonlint verplaatst kunnen worden. Tussen het bedrijfsterrein en de woningen wordt een gedeelte van het terrein omgezet in weiland met een boomgaardje om een groenbuffer te creëren. Hierdoor wordt geluidhinder op de woningen langs de Tempeldijk verminderd en ontstaat er een prettigere leegomgeving om in te wonen.

Via het internet en onze smartphone zijn we verbonden met collega's, vrienden en familie. Tegelijkertijd hebben mensen ook behoefte aan plekken om elkaar te ontmoeten. En aan vitale, lokale winkels, bedrijven en voorzieningen waar ze zich verbonden mee voelen.

Met de uitbreiding van het bedrijf wordt tevens voorzien in het creëren van een toekomstbestendige bedrijfssituatie, waardoor instandhouding van een lokaal bedrijf binnen de gemeente is verzekerd. Daardoor blijft ook de lokale werkgelegenheid en het aanbod van stageplekken behouden.

### 3.3.2 Dorpsvisie Reeuwijk-Dorp, Tempel en buitengebied

Bewoners van Reeuwijk-Dorp, Tempel en het buitengebied vulden tweemaal een enquête in en deden mee aan een webinar. Met de uitkomsten heeft het dorpssteam de dorpsvisie gemaakt. De dorpsvisie is door de gemeenteraad op 21 juli 2021 vastgesteld.

Een van de punten die in de dorpsvisie wordt aangehaald is de verkeersveiligheid. De verkeersveiligheid wordt op dit moment als negatief ervaren. Vooral voor de voetgangers en (brom)fietsers. Verkeersveiligheid staat volgens de ondervraagden op nummer 2 van zaken waar aandacht aan besteed moet worden. De Nieuwdorperweg, de Reewal en de Middelburgseweg scoren daarbij hoog als het gaat om het verbeteren van de verkeersveiligheid. Als doel is gesteld om in 2030 een veilige(re) verkeerssituatie voor verschillende groepen weggebruikers te realiseren, in elk geval voor (brom)fietsers en voetgangers.

Hoewel de Tempeldijk niet wordt genoemd als traject waar de verkeersveiligheid verbeterd moet worden, is de Tempeldijk niet ontworpen voor zwaar vrachtverkeer. Op dit moment rijdt het zware vrachtverkeer (vrachtwagens) voor het bedrijf Gebr. Olieman B.V. over de Tempeldijk. In de nieuwe situatie worden alle vrachtwagens geweerd uit de Tempeldijk en worden ze via het nieuwe kavelpad direct ontsloten op de Wijkdijk. Daarmee voorziet het plan in het verbeteren van de verkeersveiligheid, één van de grootste aandachtspunten uit de Dorpsvisie.

## 4 Verantwoording sectorale aspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### **Beleidskader**

In de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

#### **Onderzoek**

Aan de hand van voornoemd plan voor de verplaatsing en uitbreiding van een bedrijfsbestemming aan de Tempeldijk 40 zal de vraag beantwoord worden of een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt. De uitbreiding van een bedrijfsoppervlak wordt genoemd in bijlage onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. Gezien de kleinschaligheid is er geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij deze ontwikkeling, onder de grenswaarden van 200.000 m<sup>2</sup> waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

#### Kenmerken van het plan

Het plan maakt het mogelijk om aan de zuidwestzijde het bedrijfsterrein te wijzigen in een weiland met een boomgaardje. De te verwijderen bedrijfsterrein wordt teruggebracht op het noordwestelijk deel van het terrein. Daaraan wordt nog circa 2.200 m<sup>2</sup> bedrijfsterrein aan toegevoegd voor de opslag van grondstoffen. De mengmachine zal daarbij 60 à 80 meter van het woonlint af worden verplaatst, zodat geluidhinder op de woningen wordt tegengegaan. De uitbreiding van het bedrijfsterrein wordt groen omzoomd en de zware vrachtverkeersbewegingen in de vorm van vrachtwagens worden in de nieuwe situatie van de Tempeldijk geweerd. Zodoende zullen de vrachtwagens uitsluitend via de Wijkdijk middels het nieuwe kavelpad worden ontsloten.

#### Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Reeuwijk, langs de Tempeldijk. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of de Strategische reservering natuur. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van 3,0 kilometer (Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein) en het Natuurnetwerk Nederland op een afstand van circa 200 meter.

### Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ontwikkeling worden de grond- en verkeersstromen geoptimaliseerd. Zodoende ontstaat er een efficiëntere bedrijfsvoering. Het aantal verkeersbewegingen zal daarom niet toenemen. Significante negatieve effecten op het milieu zijn vanwege de kleinschaligheid van het plan niet te verwachten.

### **Conclusie**

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wm.

## 4.2 Waterparagraaf

### **Beleidskader**

In het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder en de beheerder van o.a. de waterkeringen. Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer te voorkomen, wordt een watertoets uitgevoerd.

### Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die verplichtingen oplegt om aan strengere normen voor de waterkwaliteit te voldoen. Het doel van deze richtlijn is te zorgen dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater uiterlijk in 2027 op orde is. De komende jaren wordt gewerkt aan schoon en gezond water, wat belangrijk is voor planten, dieren en mensen.

Omdat water zich niet aan grenzen houdt, bepaalt de KRW dat waterbeheerders per stroomgebied moeten samenwerken om te komen tot een maatregelenpakket. Het pakket maatregelen omvat onder meer de aanleg van natuurvriendelijke oevers, maatregelen voor herstel van verdroging, het saneren van bodem- verontreiniging bij drinkwaterwinning en het saneren van ongezuiverde lozingen.

### Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van:

- Klimaatadaptatie
- Waterveiligheid
- Zoetwater en waterverdeling
- Waterkwaliteit en natuur
- Scheepvaart en
- Functies van de rijkswateren.

### Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken etc. te beschermen. In de Keur is o.a. regels gesteld voor het uitvoeren van werkzaamheden aan het water of aan waterkeringen. In deze Keur staan 25 uitvoeringsregels. Voor dit plan zijn uitsluitend de regels m.b.t. het dempen en graven van watergangen relevant.

### **Onderzoek**

#### Peil

Het vigerende zomerpeil bedraagt 5,85 m -NAP en het winterpeil 5,87 m -NAP.

### Oppervlaktewater

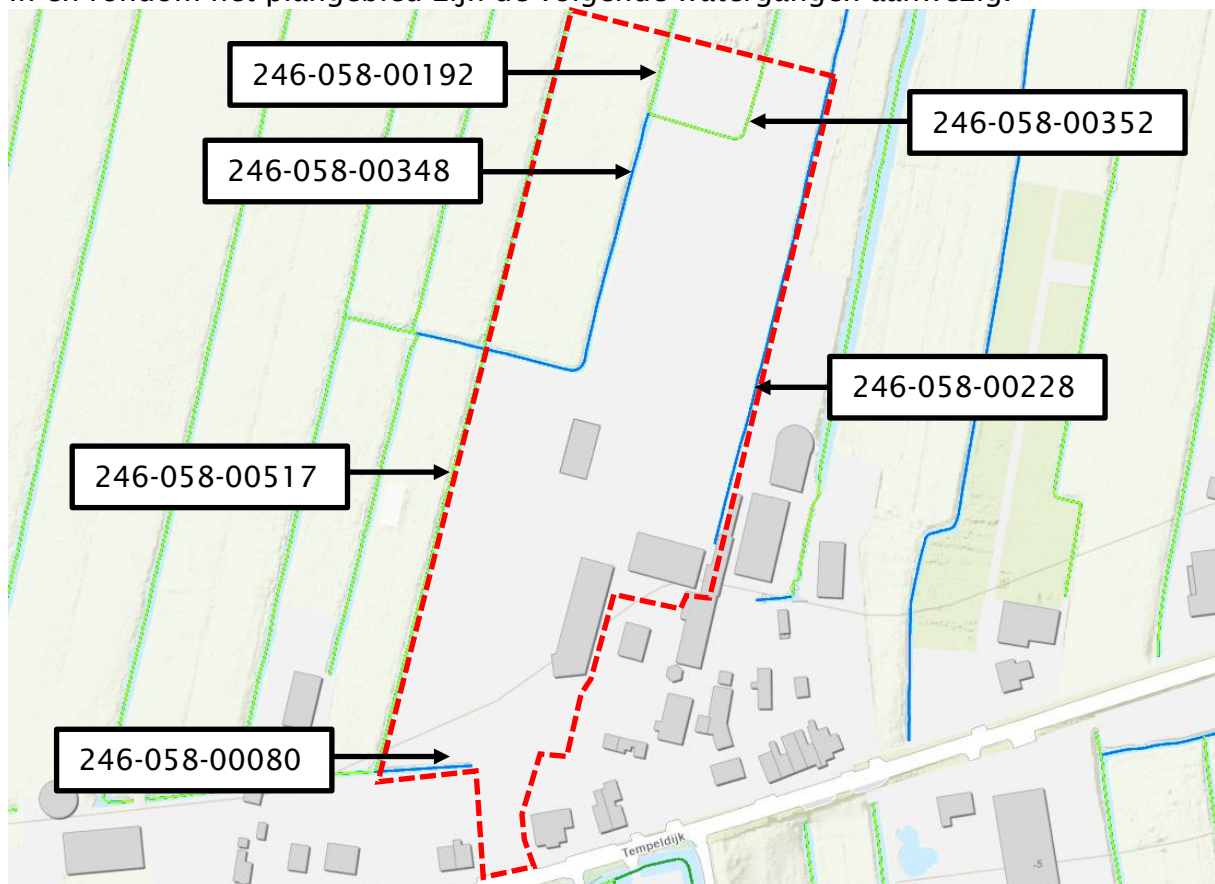
Conform de Keur gelden voor het dempen van watergangen de volgende voorwaarden:

1. Bij elke demping ter compensatie een minstens even groot oppervlaktewater te worden aangelegd.
2. De compensatie kan ook via een afboeking van een saldo op een Berging Rekening Courant.
3. De compensatie mag bestaan uit water dat aantoonbaar extra is gegraven in de vijf jaar direct voorafgaand aan de melding van de demping.
4. De compensatie moet voorafgaand aan of tegelijk met de demping worden uitgevoerd.
5. Het nieuw te graven water moet in open verbinding staan met de rest van het watersysteem.
6. Wanneer een deel van het poldersysteem wordt gedempt, dan moet de compensatie gebeuren binnen het peilvak waarin de demping plaatsvindt.
7. Wanneer een deel van het boezemsysteem wordt gedempt, dan moet de compensatie binnen 5 kilometer van de locatie van de demping gebeuren.

Conform de Keur gelden voor het graven van een nieuwe overige watergang de volgende voorwaarden:

- Aanlegdiepte: minstens 60 cm
- Breedte waterbodem: minstens 40 cm
- Breedte watergang op de waterspiegel bij winterpeil: minstens 2,5 m

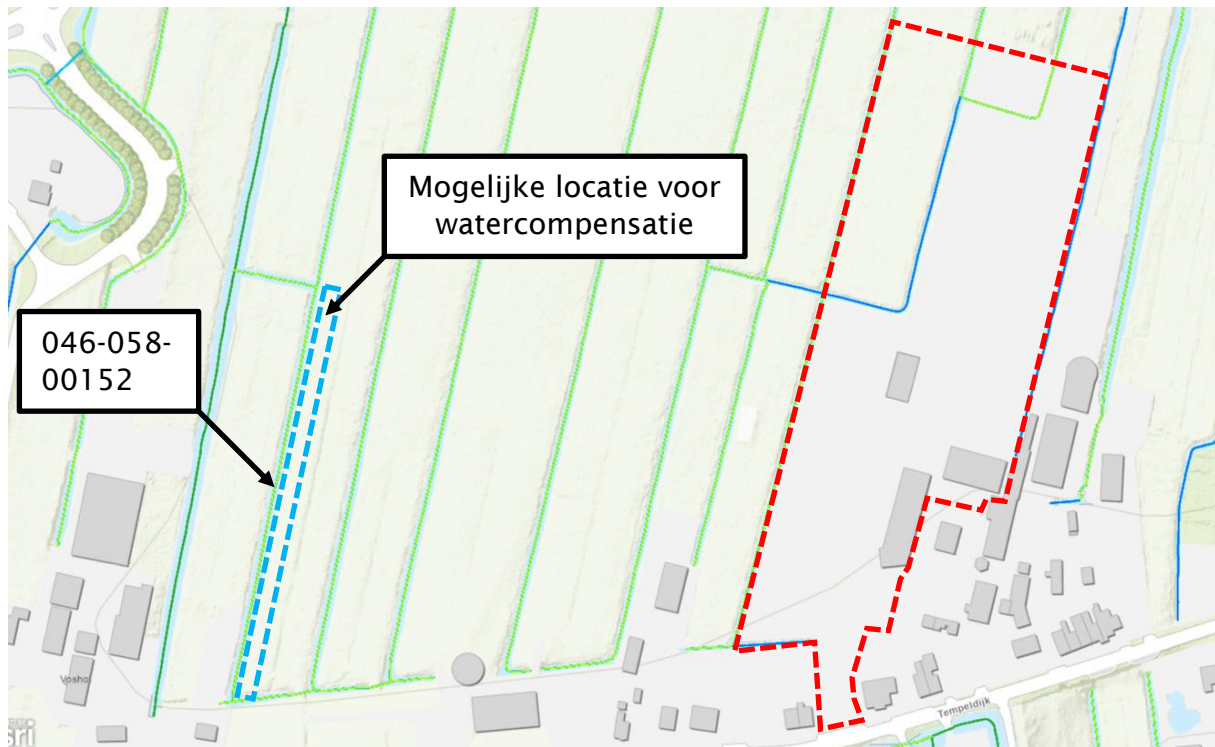
In en rondom het plangebied zijn de volgende watergangen aanwezig.



Afbeelding 15: Uitsnede legger oppervlaktewateren

Het plan is om watergangen 246-058-00192 en 246-058-00348 te dempen. De exacte positie van de te realiseren water is nog niet bekend, dit zal inzichtelijk worden gemaakt bij de aanvraag van de watervergunning. De initiatiefnemer zal waarschijnlijk de watercompensatie als gevolg van het dempen van water realiseren langs watergang 046-058-00152. De initiatiefnemer is eigenaar van deze gronden.

Watergang 026-058-00352 is in 2018-2019 deels gedempt. De watercompensatie hiervoor heeft nog niet plaatsgevonden en is meegenomen in de watercompensatie voor het kavelpad. In de bijlage is de notitie watercompensatie van het kavelpad opgenomen, waarin dit inzichtelijk is gemaakt.



**Afbeelding 16: Locatie mogelijke watercompensatie**

### Waterkering

Het plangebied is gelegen in de kernzone, profiel van vrije ruimte, beschermingszone en buitenbeschermingszone van een regionale waterkering. De waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de kade zijn door de verordening Keur beschermd. Hier zijn echter geen relevante werkzaamheden voorzien. Indien dit in de toekomst wel het geval is, dient afhankelijk van de locatie en soort werkzaamheden een watervergunning aangevraagd te worden of een melding te worden gedaan bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.



### Legger\_regionale\_kering\_vigerend

Regionale kering as (vigerend)

— Boezemkade (regionaal)

— Polderkade (regionaal)

Regionale kering zone (vigerend)

■ Kernzone

■ Profiel van vrije ruimte

■ Beschermingszone

--- Buitenbeschermingszone



**Afbeelding 17: Legger regionale keringen**

### Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. Voor het aanbrengen van verharding dient 15% van de toename aan verhard oppervlak watercompensatie plaats te vinden. Een voor de compensatie nieuw aan te leggen water moet eerder of gelijktijdig met het aanleggen van de verharding worden gerealiseerd. De compensatie mag ook bestaan uit aantoonbaar extra gegraven water in de vijf jaar direct voorafgaand aan de melding van de toename van verharding.

Gemakshalve wordt uitgegaan dat het gehele terrein thans is verhard. De daadwerkelijke situatie zal inzichtelijk worden gemaakt bij de aanvraag van de watervergunning. Het plan voorziet in het verwijderen van circa 1.800 m<sup>2</sup> aan bedrijfsterrein, welke vervolgens weer aan de noordwestzijde van het terrein wordt toegevoegd. Zodoende blijft het oppervlak aan verharding onveranderd. Het plan voorziet echter ook nog in een verdere uitbreiding van het bedrijfsterrein met circa 2.200 m<sup>2</sup>. 15% hiervan dient gecompenseerd te worden. Dit betekent dat voor dit plan een watercompensatie van 330 m<sup>2</sup> is benodigd.

Ten behoeve van het dempen van watergangen en het aanleggen van het kavelpad wordt tevens water gecompenseerd. Uit de berekening komt naar voren dat hierbij 5 m<sup>2</sup> meer water wordt gegraven dan dat volgens de beleidsregels nodig is. Deze 5 m<sup>2</sup> mag daardoor van de watercompensatie voor dit plan afgetrokken worden. In de bijlage is de notitie watercompensatie van het kavelpad opgenomen, waarin dit inzichtelijk is gemaakt.

De initiatiefnemer is voornemens om watergang 046-058-00152 te verbreden om zo te voldoen aan de watercompensatieplicht. De exacte positie van watercompensatie wordt in de watervergunningaanvraag opgenomen.

### **Conclusie**

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Afhankelijk van welke werkzaamheden plaatsvinden binnen de zones van de regionale waterkering dient een watervergunning aangevraagd te worden of een melding worden gedaan bij het hoogheemraadschap. Verder dient voor het dempen van watergangen, het toevoegen van verharding en het realiseren van watercompensatie een watervergunning te worden aangevraagd.

## 4.3 Geluid

### **Beleidskader**

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

### **Onderzoek**

Het plan betreft de uitbreiding van het bedrijfsterrein. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van het realiseren van nieuwe geluidsgevoelig objecten. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde. De mate van geluidhinder van het bedrijf naar de omgeving is in §4.5 tekstueel onderbouwd.

### **Conclusie**

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

## 4.4 Luchtkwaliteit

### Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant.

Tabel 1: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>	Vanaf 2015

### Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit NIBM vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen

### Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2021 het volgende overzicht voor het jaar 2020 (rekenpunt ID 15474463):

- Een stikstofconcentratie van 15,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>;
- Een fijnstofconcentratie van 15,9 µg/m<sup>3</sup> PM10 met niet meer dan 6 normoverschrijdingsdagen;
- Een fijnstofconcentratie van 8,6 µg/m<sup>3</sup> PM2,5.

Geconstateerd wordt dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden wordt voldaan. Daarnaast kan gesteld worden dat het plan valt binnen het Besluit NIBM.

### **Conclusie**

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Tevens wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

## 4.5 Bedrijven- en milieuhinder

### Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

**Tabel 2: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009))**

Milieucategorie	Rustige woonwijk of rustig buitengebied	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

### Onderzoek

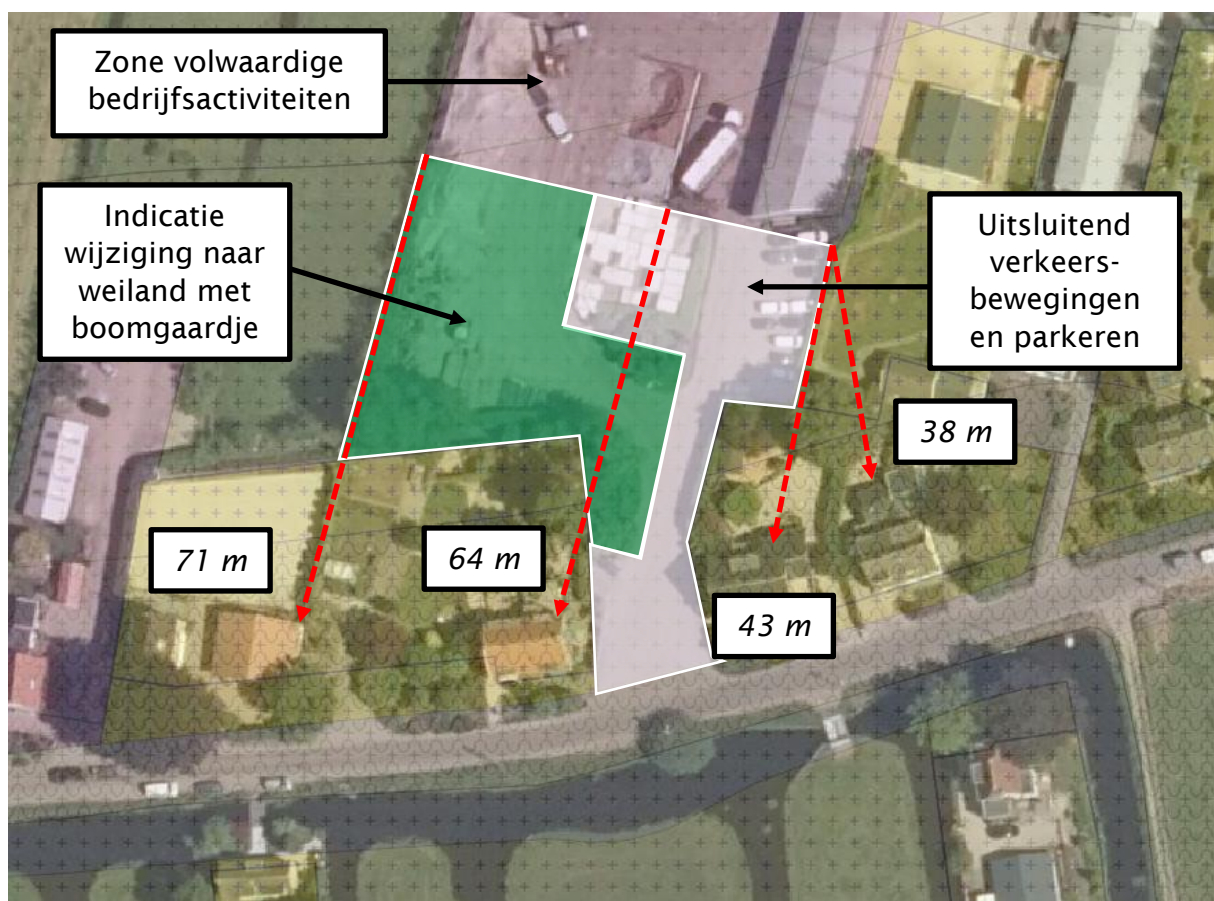
Het plan betreft de verplaatsing van een bedrijfsterrein van het zuidwesten naar het noordwesten van het terrein. Daarnaast wordt het terrein aan de noordwestzijde nog uitgebreid. Hiermee is sprake van het wijzigen van de milieubelastende functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Daar is in dit geval sprake van. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Uitgaande dat het bedrijf geschaard wordt in de categorie ‘Dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijf): b.o. > 500 m<sup>2</sup>’ (SBI-2008 code 016.1) gaat de VNG handreiking uit van de volgende richtafstanden.

Tabel 3: Richtafstanden bedrijf SBI-2008 code 016.1				
SBI-2008 code	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
016.1	10 meter	0 meter	30 meter	0 meter

Door het verplaatsen van een deel van het bedrijfsterrein richting het noorden, wordt er een grotere afstand gecreëerd van de burgerwoningen Tempeldijk 50, 52, 62 en 64. Het vrijgekomen terrein wordt ingericht als weiland met een boomgaardje. Daarnaast wordt aan de noordzijde het bedrijfsterrein uitgebreid, zodat er ruimte vrijkomt voor het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten van het woonlint af. Zodoende kan de mengmachine, een machine die relatief veel geluid produceert, 60 à 80 meter naar het noorden verplaatst worden. Daardoor ontstaat er een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Verder geldt dat de woningen Tempeldijk 62 en 64 hierdoor voldoen aan de richtafstanden, zodat gesteld kan worden dat het bedrijf Gebr. Olieman B.V. het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet aantast.



Afbeelding 18: Afstand volwaardige bedrijfsactiviteiten tot woningen

Voor de woningen Tempeldijk 50 en 52 geldt ook dat de afstand van de woningen tot bedrijfsbestemming groter dan 30 meter wordt. Echter blijft de bedrijfsbestemming ter plaatse van de ontsluiting nog wel gehandhaafd. Omdat hier uitsluitend verkeersbewegingen plaatsvinden en geen volwaardige

bedrijfswerkzaamheden, wordt desondanks geconcludeerd dat ook hier het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast als gevolg van het plan. De situatie wordt hier immers ook alleen maar beter.

Voor de woningen ten zuidoosten van het bedrijfsterrein veranderd er niets, ook hier zal het woon- en leefklimaat niet aangetast worden als gevolg van het plan. Als gevolg van de realisatie van het kavelpad zal het vrachtwagenverkeer van het bedrijf Gebr. Olieman B.V. niet meer over de Tempelweg rijden. Hierin wordt dus ook voorzien in een verbetering.

Binnen een afstand van 30 meter vanaf de uitbreiding aan de noordwestzijde van het bedrijfsterrein zijn geen milieugevoelige objecten gelegen.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende functies niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

### **Conclusie**

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.



## 4.6 Externe veiligheid

### Beleidskader

Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit met gevaarlijke stoffen slachtoffer betrokken zijn bij een ongeval met die stoffen. Dit kan zowel een transportroute, buisleiding als een inrichting betreffen. De wetgeving voor externe veiligheid rondom inrichtingen staat beschreven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de wetgeving externe veiligheid langs transportroutes in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Daarnaast is er nog het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) voor buisleidingen. Het beleid externe veiligheid is gericht op een verantwoorde situering van activiteiten waarbij ongevallen met effecten op de omgeving niet zijn uitgesloten.

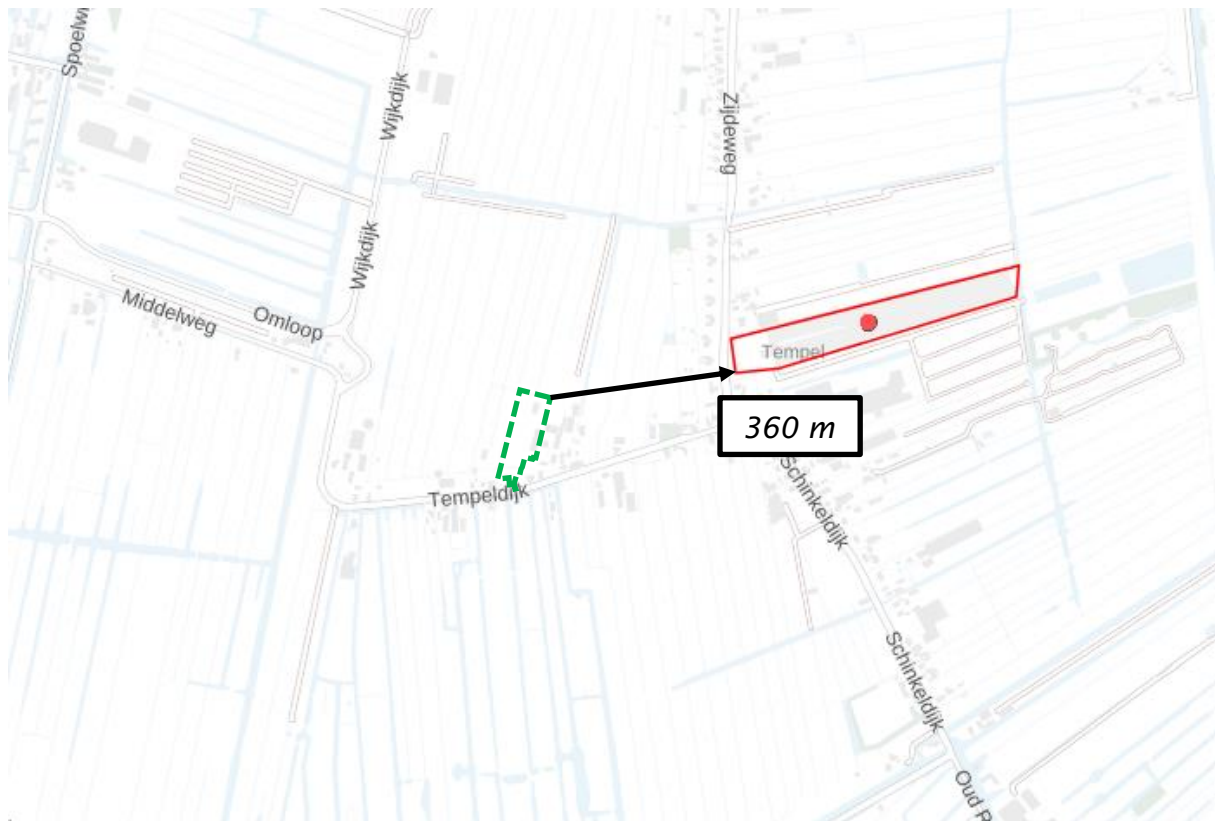
De mate van blootstelling is uitgedrukt in de kans op dodelijke effecten. Er zijn twee componenten om de grootte van dit gevaar uit te drukken. Ten eerste de grootte van het effect dat samenhangt met de gevaareigenschappen van een stof (giftigheid, brandbaarheid, hoeveelheid, en dergelijke). Ten tweede de kans dat een dergelijk effect optreedt, wat samenhangt met de activiteiten die tot een ongeval kunnen leiden (opslag, overslag, aantal handelingen en dergelijke).

Beide componenten worden tot uitdrukking gebracht wanneer gevaren worden uitgedrukt in risico's. Door een risico wordt een gevaar gekwantificeerd (in een getal uitgedrukt) en vergelijkbaar gemaakt met normen. De omvang van de gevaren voor de omgeving wordt uitgedrukt met twee risicobegrippen: plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Voor de mate van aanvaardbaarheid van deze risico's zijn in het Bevi, Bevt en Bevb normen en richtwaarden vastgesteld.

### Onderzoek

#### Stationaire bronnen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied een inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvinden en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan. Het betreft het bedrijf M. Mathot B.V. aan de Zijdeweg 6 waar een propaantank aanwezig is met een inhoud van 18.000 liter. De risicoafstand (PR  $10^{-6}$ ) betreft 25 meter. Het plangebied is ruim buiten deze afstand gelegen, waardoor wordt gesteld dat het bedrijf aan de Zijdeweg 6 geen belemmeringen vormt voor dit plan.



**Afbeelding 19: Uitsnede Risicokaart**

#### Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

#### *Wegverkeer*

In de directe omgeving van de deelgebieden vinden geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

#### *Spoorverkeer*

In de directe omgeving van de deelgebieden zijn geen spoorwegen aanwezig.

#### *Vaarwegen*

In de directe omgeving van de deelgebieden zijn geen voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig.

#### Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische

eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Het plangebied is niet gelegen in de directe omgeving van de voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen.

**Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

## 4.7 Kabels en leidingen

### **Beleidskader**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

### **Onderzoek**

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied verder geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een KLIC-melding gedaan.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een KLIC-melding gedaan.

## 4.8 Ecologie

### **Beleidskader**

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet natuurbescherming (Wnb) toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

### **Onderzoek**

Het plan voorziet in het verwijderen van verharding en groenstructuren, het dempen van watergangen en de aanleg van verharding. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de gevolgen hiervan in kaart te brengen is door Blom Ecologie een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan is toegevoegd in de bijlage. De conclusies van het onderzoek luiden:

#### *‘Soortenbescherming*

*De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).*

#### *Gebiedsbescherming*

*De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-stikstofberekening, Voortoets en/of ‘nee, tenzij’-toets is niet noodzakelijk.*

#### *Houtopstanden*

*Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.*

#### *Conclusie*

*De verplaatsing van het bedrijventerrein waarbij twee bomenrijen worden gekapt en twee kavelsloten worden gedempt aan de Tempeldijk 40 te Reeuwijk is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).*

#### *Uitvoerbaarheid*

*De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming en gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, kolonisatie door*

*rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.*

### Vervolgstappen

*De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.*

### Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- *Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober - april.*
- *De beoogde dempwerkzaamheden leiden niet tot aantasting van functioneel leefgebied van beschermde vissoorten. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht. De dempwerkzaamheden dienen in één werkrichting worden uitgevoerd om aanwezige vissen voldoende uitwijk mogelijkheden te bieden.*
- *Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. 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. Zie voor meer instructies bijlage 2.*

- *De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.'*

### **Conclusie**

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen, mits de te treffen maatregelen worden genomen en rekening wordt gehouden met de algemene zorgplicht.

## 4.9 Bodem

### Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

### Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het nieuwe beoogde woongebruik is door [gereserveerd - adviesbureau benoemen] een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd aan de bijlage. De conclusie van het onderzoek luidt:

[gereserveerd - conclusie van verkennend bodemonderzoeksrapport toevoegen]

### Conclusie

[gereserveerd - conclusie aspect bodem benoemen]



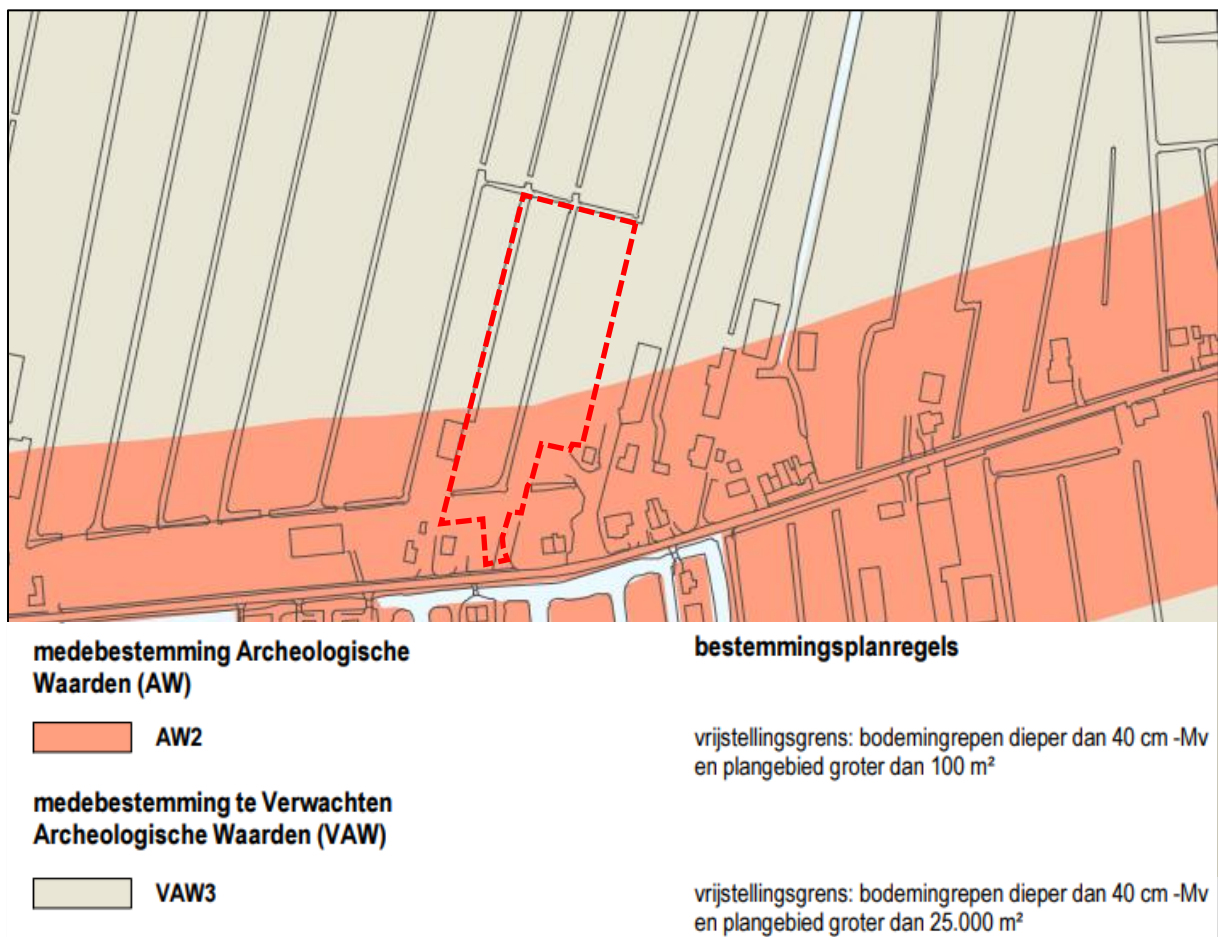
## 4.10 Archeologie en cultuurhistorie

### Beleidskader

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend. Dit verdrag bepaalt, dat er op verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met het archeologisch erfgoed, o.a. in ruimtelijke planontwikkelingen. Dit verdrag heeft inmiddels zijn weerslag verkregen in een wijziging van de Monumentenwet 1988, die op 1 september 2007 in werking is getreden, de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ). Een belangrijk uitgangspunt, is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van vooronderzoek tijdig inzicht wordt verkregen in de archeologische waarden van een gebied, zodat deze bij beoogde planontwikkelingen kunnen worden betrokken.

### Onderzoek

Archeologisch adviesbureau RAAP heeft voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk een archeologisch onderzoek voor de gehele gemeente uitgevoerd en heeft daarbij een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld.



Afbeelding 20: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Op het voorste gedeelte van het bedrijfsterrein zullen geen ingrepen plaatsvinden die voorzien in bodemingrepen dieper dan 40 cm. Uitsluitend de verharding zal worden verwijderd en wordt het terrein ingericht voor parkeerplaatsen. Op het achterste gedeelte wordt tevens niet voorzien in bodemingrepen groter dan 25.000 m<sup>2</sup>. Zodoende kan het uitvoeren van een archeologisch onderzoek achterwege blijven. Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen.

#### Cultuurhistorie

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Uit de Cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied is gelegen aan een polderlint. Polderlinten zijn ontstaan langs een ontginningsbasis: veenriviertjes, wegen of weteringen. Van oorsprong betreft het, op enige afstand van elkaar gelegen, boerderijen op de kop van de strookvormige kavels. Polderlinten zijn vooral aanwezig in veenweidegebieden. Ook de bebouwingslinten in en langs de droogmakerijen vallen onder dit type. In de loop der tijd zijn de linten verdicht en zijn er nieuwe woonwijken, kassen of industrieterreinen achter verrezen. Veel polderlinten zijn daardoor (gedeeltelijk) in latere bebouwing opgegaan. Het plan tast het polderlint niet aan en heeft geen invloed op de structuur van de dijk.

#### Monumenten

Binnen het plangebied of de directe omgeving ervan zijn geen monumenten aanwezig.

#### **Conclusie**

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

## **5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. De uitbreiding van het bedrijf aan de noordzijde wordt juridisch-planologisch toegestaan. Aan de zuidzijde wordt een weilandje met boomgaard gerealiseerd tussen het bedrijfsperceel en de woonpercelen Tempeldijk 50 en 52.

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken.

### **5.3 Communicatie**

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via het huis-aan-huisblad en het digitale Gemeentebblad).

### **5.4 Realisatie**

Wanneer na vaststelling van het bestemmingsplan geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.