



Ruimtelijke onderbouwing

Het tuinhuis Bodegraven B.V.

Status: Concept

Datum: 15 maart 2022

IMRO

Opdrachtgever:

Het tuinhuis Bodegraven B.V.
Mevrouw G. Verkaik
Oud-bodegraafseweg 87 a
2411 HW Bodegraven

Opdrachtnemer

Hans Rietveld Agrarisch Advies
H. Waaijenberg
Nieuwe rijksweg 68C
4128 BN Lexmond

Inhoudsopgave

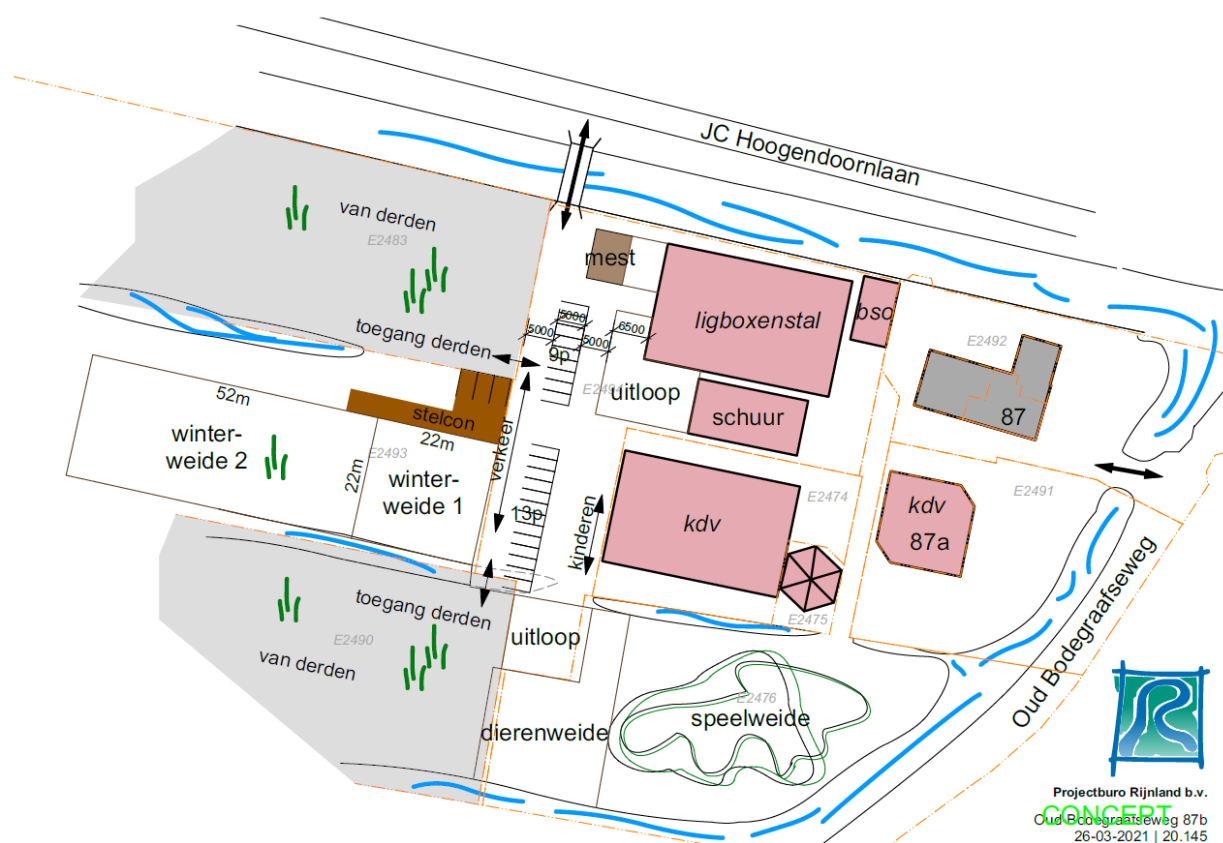
Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Vigerende bestemmingsplan.....	5
2. Planbeschrijving.....	8
3. Beleidskaders.....	10
3.1 Provinciaal beleid	10
3.2 Gemeentelijk beleid	10
4. Ruimtelijke beoordeling	11
4.1 Visuele landschappelijke aspecten.....	11
4.2 Cultuurhistorie en archeologie.....	11
4.3 Verkeer en parkeren.....	11
4.4 Bodem.	11
4.5 Natuur en ecologie	11
4.6 Geluid	13
4.7 Water.....	13
4.8 Externe veiligheid	13
4.9 Bedrijven en milieuzonering.....	13
5. Uitvoerbaarheid	14
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	14
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. Conclusie	14

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

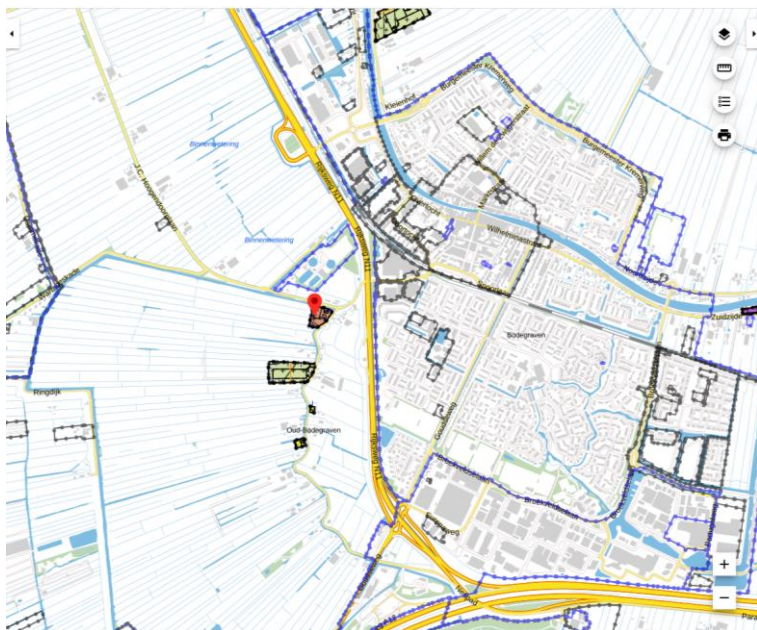
Aan de Oud-Bodegraafseweg 87 te Bodegraven is kinderopvang het 'Tuinhuis' gevestigd. Er is kinderopvang, buitenschoolse opvang en een peuterspeelzaal. Op de locatie van een voormalig agrarisch bedrijf is sinds de kinderopvang actief. Het Tuinhuis biedt op meerdere locaties kinderdagopvang o.a. in Boskoop en Bodegraven. De locatie in Bodegraven voorziet met name in de behoefte van Bodegraven en omstreken. De locatie Bodegraven biedt de kinderen als (voormalige) boerderij de kinderen de mogelijkheid om het buitenleven te ervaren. Met een unieke buitenplaats, verschillende dieren, groente en fruittuin maakt het Tuinhuis het buitenleven compleet voor de kinderen.

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om een ruimtelijk afwegingskader te geven voor het realiseren van enkele wijzigingen. Deze wijzigingen betreffen het omzetten van een tijdelijke BSO ruimte naar een permanente ruimte en de realisatie van parkeerplaatsen. In eerder stadia heeft de gemeente aangegeven in beginsel medewerking te verlenen om bovenstaande mogelijk te maken. Hiervoor is het noodzakelijk om zowel het bouwvlak als het bestemmingsvlak te vergroten.



1.2 Ligging plangebied

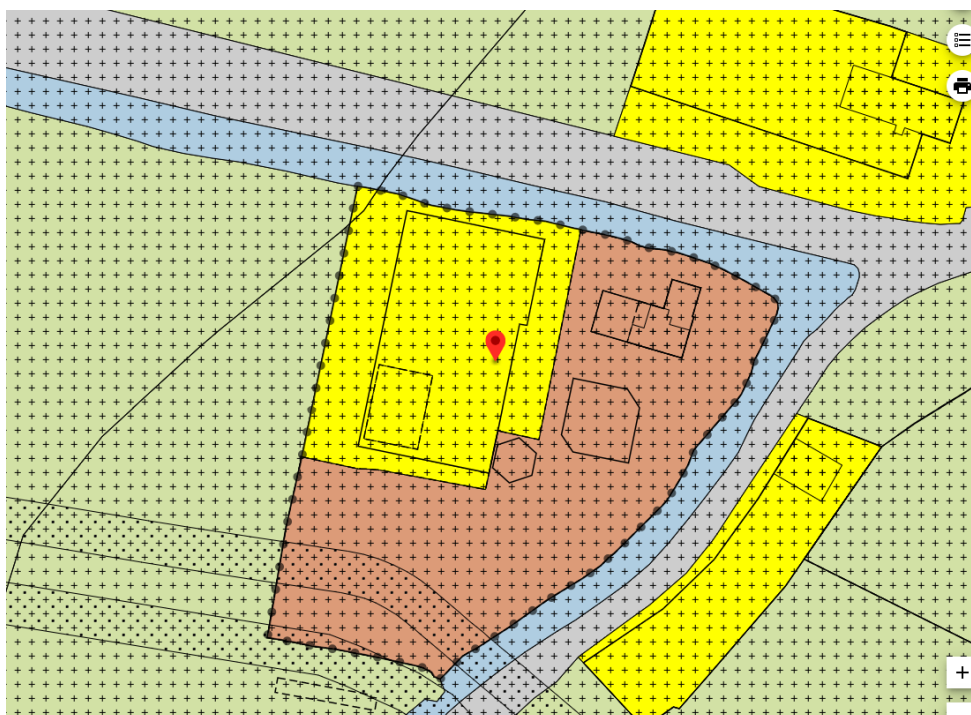
Het plangebied is gelegen aan de Oud-Bodegraafseweg ten westen van de N11 nabij Bodegraven. Het perceel is gelegen in het buitengebied van Bodegraven



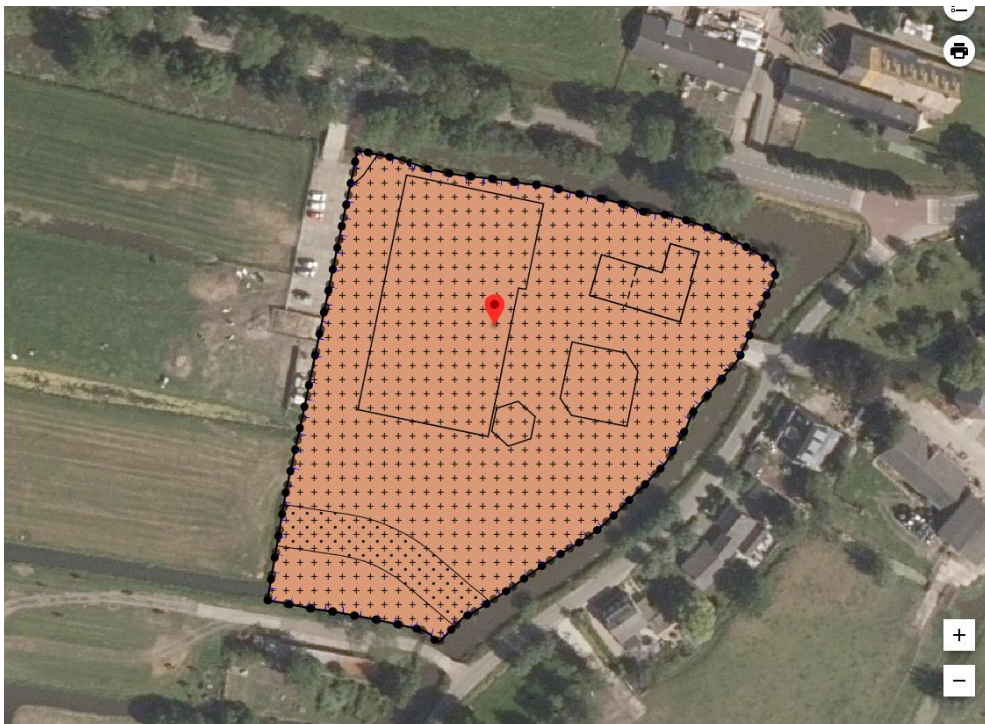
Figuur 1 ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende ruimtelijke kader wordt gevormd door het bestemmingsplan Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk d.d. 19-04-2017 en de 'partiele herziening bestemmingsplannen buitengebied' d.d. 19-06-2019.



Figuur 2 Bestemmingsplan 2017



Figuur 3 Herziening 2019

In 2019 is middels een partiele herziening de bestemming wonen conform figuur 1 ook bestemd als maatschappelijk conform figuur 2.

Het perceel Oud-Bodegraafseweg 87 heeft de enkelbestemming maatschappelijk met functieaanduiding kinderdagverblijf. Volgens de planregels zijn de volgende activiteiten toegestaan.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf': een kinderdagverblijf;
- b. een bedrijfswoning binnen de functieaanduiding 'kinderdagverblijf' ter plaatse van de aanduiding 'wonen (w)';
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

Ter plaatse van de reeds gerealiseerde parkeerplaatsen is er sprake van de enkelbestemming agrarisch met waarden.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

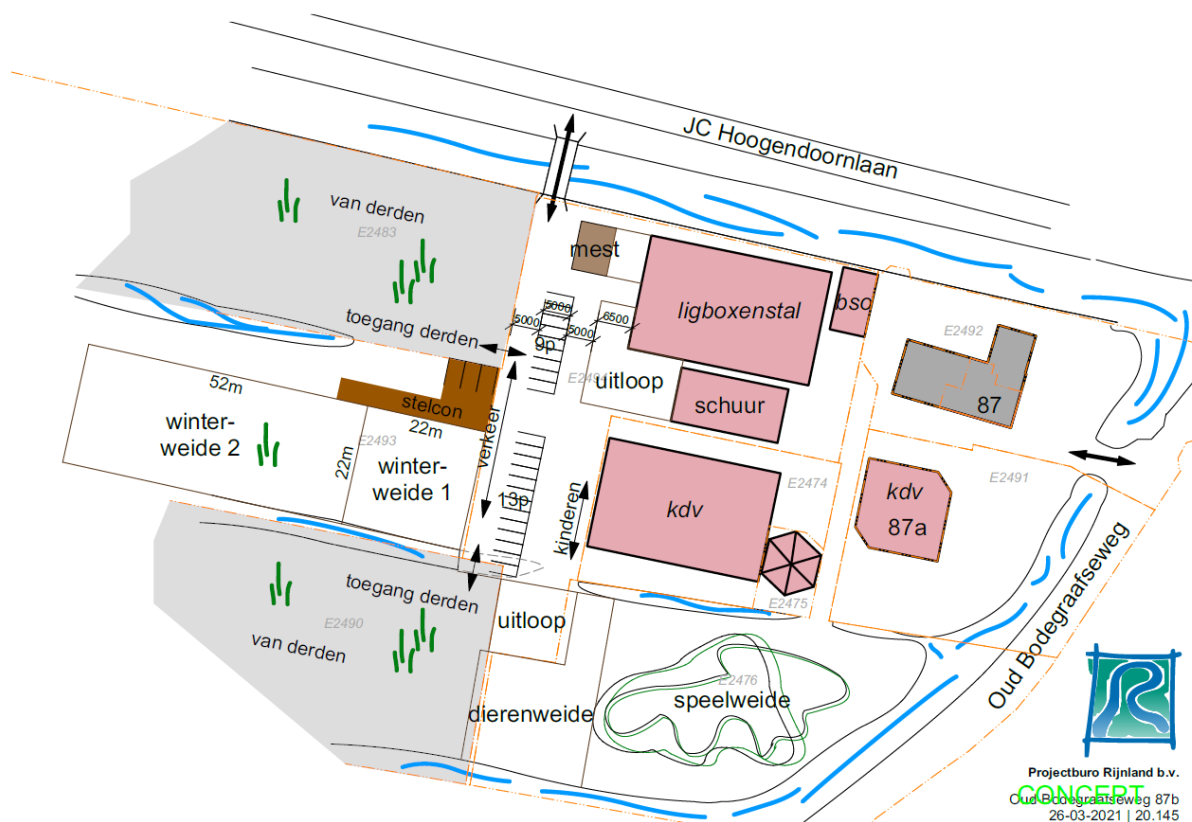
- a. de uitoefening van de grondgebonden veehouderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderijbedrijf': een grondgebonden veehouderijbedrijf;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderijbedrijf en intensieve veehouderij als neventak': in afwijking van het bepaalde onder a. een grondgebonden veehouderijbedrijf al dan niet in combinatie met de uitoefening van een bestaande intensieve veehouderij als nevenactiviteit;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': in afwijking van het bepaalde onder a. een intensieve veehouderij, alsmede een grondgebonden veehouderijbedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': in afwijking van het bepaalde onder a. een paardenhouderij en/of, een paardenfokkerij, alsmede een grondgebonden veehouderijbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-paardenhouderij, kaasmakerij, machineloods, caravanstalling': in afwijking van het bepaalde onder a. paardenhouderij, een kaasmakerij, machineloods, en caravanstalling;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt': in afwijking van het bepaalde onder a. uitsluitend een sierteeltbedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot': in afwijking van het bepaalde onder a. uitsluitend een grondopslag en -overslag ten behoeve van de sierteelt, alsmede de landschappelijke inpassing van de ter plaatse aanwezige bedrijfsgebouwen en de buitenopslag;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch–hobbymatige agrarische activiteiten' de uitoefening van hobbymatige agrarische activiteiten;
- j. bedrijfswoningen en de daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag bedragen, indien het aantal van '0' is aangeduid, is geen bedrijfswoning toegestaan;
- k. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- l. het behoud, herstel en de instandhouding van de aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de waterhuishouding;
- m. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, mestvoorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, dammen en bruggen ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

2. Planbeschrijving

Op het terrein van het kinderdagverblijf zijn de volgende gebouwen aanwezig;

- Voormalige ligboxenstal voor de huisvesting van dieren t.b.v. het kinderdagverblijf en een binnenspeelruimte.
- Schuur t.b.v. opslag van kinderdagverblijf/reparatie.
- Kinderdagverblijf (nieuw te bouwen).
- Hooiberg voor opslag t.b.v. kinderdagverblijf.
- Kinderdagverblijf nr. 87a (bestaand).
- Bedrijfswoning nr. 87 en achterhuis voor 2 groepen kinderen.
- BSO ruimte.



De wijzigingen betreffen het toevoegen van een bouwvlak voor de BSO ruimte. De BSO ruimte van 80 m² is opgezet vanwege de maatregelen voortvloeiend uit de Covid pandemie. Het gebouw wordt nu ingezet voor de volgende activiteiten;

- Gescheiden kantine ruimte voor de medewerkers uit beide gebouwen.
- Voor schoolse activiteiten/onderwijs
- Trainingen
- Extra opvangplek in geval van nood
- Oudergesprekken

Om deze tijdelijke ruimte permanent te kunnen gebruiken is een uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk. Deze uitbreiding is mogelijk door gebruik te maken van de 10% regeling op basis van artikel 5.2.1 onder i van het vigerende bestemmingsplan. Aangezien ter plaatse van de BSO ruimte

een bouwvlak ontbreekt en het niet mogelijk is elders binnen het bouwvlak deze BSO ruimte te plaatsen is het noodzakelijk het bouwvlak te vergroten.

Aan de westzijde van het perceel zijn parkeerplekken gerealiseerd voor het personeel en ouders/bezoekers. Hiermee is het verkeer af te scheiden van de kinderen wat voor de veiligheid essentieel is. De achterliggende landbouwpercelen zijn nu ook afgescheiden van het terrein van het kinderdagverblijf. De route wordt tevens gebruikt als vluchtroute/vluchtplein bij brand en evacuatie.

Vanwege de veiligheid is het essentieel dat er voldoende ruimte is voor parkeren en de verkeersbewegingen plaatsvinden afgeschermd van het kinderdag verblijf. Hiervoor is het noodzakelijk dat het bestemmingsvlak vergroot (circa 8 x 65 m) wordt waarmee alle verharding binnen het bestemmingsvlak maatschappelijk komt te liggen.

Alle opslag o.a. de mestopslag wordt geconcentreerd achter de 'ligboxenstal'. Hiermee is een goede doorstroom op de parkeerplaatsen mogelijk.

De dieren welke gehouden worden op het kinderdagverblijf verblijven in de 'ligboxenstal'. Er worden hobbymatig maximaal 30 dieren gehouden. Deze dieren hebben geen 'productie' functie anders dan alleen ten behoeve van kinderdagverblijf. Deze dieren bestaan uit maximaal 5 paarden, pony's, runderen, schapen, geiten en kleinvee zoals kippen en konijnen.

3. Beleidskaders

3.1 Provinciaal beleid

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot 1 integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie Zuid-Holland voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht provincies om een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening te maken.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is per 1 april 2019 in werking getreden. Deze visie omvat de ambities en ontwikkelrichting van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De provincie streeft hierbij naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft de provincie richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is nader uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden. Deze verordening bevat regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Gemeenten moeten in de toelichting van het bestemmingsplan motiveren dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder een aantal voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Voor voorliggend initiatief geldt dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks. Zodoende past het initiatief binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.2 Gemeentelijk beleid

Op 15 december 2021 heeft de gemeente de gemeentelijke toekomstvisie vastgesteld. Kern van de toekomstvisie is een duurzaam landschap + gezonde dorpen + sterke samenleving.

In de visie is voor gezonde dorpen, bouwen naar behoefte, een gezonde leefomgeving en voldoende voorzieningen van belang.

Een duurzaam landschap is behoud van het open landschap waar de komende jaren de uitdagingen van de landbouwtransitie, klimaatverandering en energietransitie gestalte gaan krijgen. In de toekomstvisie wordt per locatie bekeken wat een passende inpassing is bij een eventuele vervolgfunctie. De kwaliteit van het landschap is daarbij leidend.

Voor een sterke samenleving is het van belang een aantrekkelijke omgeving te creëren voor kinderen en jongeren. Een inclusieve samenleving, gezond samenleven en ontmoeting zijn daarbij kernwoorden.

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing nabij Bodegraven en op de grens van het open landschap. Het plan draagt bij aan de voorzieningen van Bodegraven en aan een veilige en gezonde leefomgeving voor kinderen. De impact op het landschap is nihil vanwege de plaatsing tussen de bestaande gebouwen. De verharding is reeds langere tijd aanwezig en vormt een verbetering t.o.v. de situatie in het verleden. Aangezien destijds er meer (voer) opslag was op het achtergelegen terrein. De kinderopvang draagt bij aan het welzijn van de kinderen vanwege het verblijf in open en ruime omgeving. Hiermee draagt het initiatief bij aan de kernwaarden van de toekomstvisie.

4. Ruimtelijke beoordeling

In dit hoofdstuk worden de van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld.

4.1 Visuele landschappelijke aspecten

De tijdelijke BSO ruimte welke als permanente ruimte gebruikt gaat bevind zich te midden van de bebouwing nabij de bestaande ligboxenstal en 'oude' boerderij.

De ruimte is nauwelijks zichtbaar vanwege de omringende bebouwing en het groen.

De parkeerplaatsen en ontsluiting aan de westzijde van het terrein bevindt zich ter plaatse van een reeds bestaande situatie. De daadwerkelijke impact op het landschap is daarmee niet nieuw. De impact bestaat uit verharding en het aanzicht op auto's die er geparkeerd staan. Vanuit het achterliggende open landschap valt dit echter niet bij de reeds aanwezige bebouwing.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied is niet aangeduid als cultuurhistorisch object binnen het bestemmingsplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk.

Ter plaatse van het plangebied is conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming archeologie waarde 2 van toepassing. Hierbij geldt dat er bij een verstoring van minder dan 100 m² en/of 30 cm diepte er geen nader archeologisch onderzoek is vereist.

Het plan is hiermee niet in strijd met cultuurhistorische en archeologische waarden.

4.3 Verkeer en parkeren

Het plan voorziet in de realisatie van 22 parkeerplaatsen en verbetering van de verkeersafwikkeling/ontsluiting. Aangezien er geen sprake is van een uitbreiding van activiteiten is verdere toetsing niet verplicht. De CROW normering biedt echter wel inzicht of de bestaande situatie voldoet. Hiervoor is een norm van 1,3 parkeerplaats per 100 m² b.v.o. zijnde 29 parkeerplaatsen.

De 22 parkeerplaatsen vervullen hiermee een substantieel deel van de parkeerbehoefte. Ter plaatse van de inrit aan de Oud Bodegraafseweg zijn de resterende parkeerplaatsen (12 stuks) gelegen

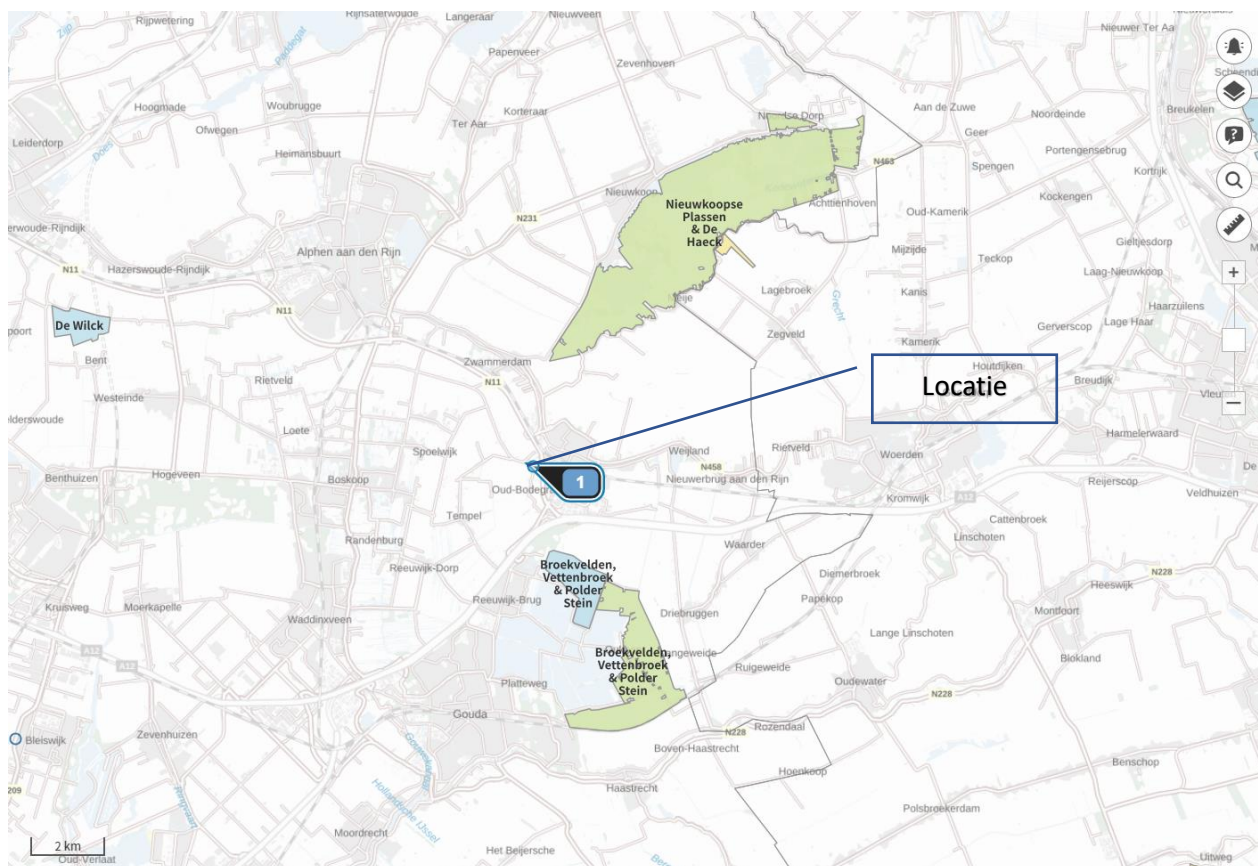
4.4 Bodem

In 2013 is i.h.k.v. een bestemmingsplan wijziging ter plaatse een bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie was dat het onderdeel bodem geen belemmering voor de functie is.

4.5 Natuur en ecologie

In de directe nabijheid zijn twee Natura 2000-gebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein welke is gelegen op circa 2.300 meter. Vanwege de afstand van meer dan 500 meter is er geen sprake van andere effecten dan stikstof. Het dichtstbijzijnde stikstof gevoelige habitattype is gelegen op meer dan 4.000 meter. Aangezien er geen sprake is van een uitbreiding van activiteiten is er geen toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.

Op een afstand van ongeveer 200 m is een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Het plangebied is daarmee niet gelegen binnen het Natuurnetwerk waarmee eventuele effecten uit te sluiten zijn.



Figuur 4: Natura 2000; Provincie Zuid Holland



Figuur 5 Natuurnetwerk Nederland Bron; Provincie Zuid Holland

4.6 Geluid

De aanleg van de parkeervoorzieningen aan de achterzijde van het terrein heeft geen effect op de geluidsbelasting. Uit het akoestisch onderzoek behorend bij de bestemmingsplanwijziging van 2014 blijkt dat voor de N11 niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Aangezien de BSO ruimte op het (midden) terrein geplaatst is en er geen bouwvlak wordt toegevoegd ten behoeve van het kinderdagverblijf waarmee de functie dicht bij de N11 komt te liggen is er geen sprake van een belemmering danwel verslechtering van de situatie.

4.7 Water

De toename in verharding is maximaal 600 m². Uit luchtfoto's van topo-tijdreis blijkt dat er in 2006 ter plaatse al verharding d.m.v. voeropslag aanwezig is. De daadwerkelijke toename is daarmee vrijwel nihil.

4.8 Externe veiligheid

De uitbreiding van de BSO ruimte en het parkeerterrein heeft geen impact op factoren die met het oog op de externe veiligheid relevant zijn. Er vindt namelijk geen uitbreiding plaats van de het aantal kinderen dat opgevangen wordt.

Weliswaar is het kinderdagverblijf gelegen nabij een aardgasleiding maar de voorgenomen wijziging maakt de impact hiervan niet anders.

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

4.9 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) geeft richtafstanden per milieu categorie en per type bedrijvigheid aan.

De richtafstand dient gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat tot de uiterste situering van de gevel van een gevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Hetzelfde principe is van toepassing voor een woning of gevoelige functie. Het betreft hierbij uitsluitend z.g.n. gevoelige functies zoals woningen (geen bedrijfswoningen), ziekenhuizen, scholen, verblijfsrecreatie e.d. In de omgeving van het plangebied komen met name woonbestemmingen voor.

De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming betreft de waterzuivering welke onder categorie 4.1. valt. De richtafstand hiervoor bedraagt 200 meter voor het aspect geur. De daadwerkelijke afstand is 94 meter. Aangezien er geen sprake is van verkleining van de werkelijke afstand en er geen geurklachten bekend vormt de milieuzonering geen belemmering voor het initiatief.

5 Uitvoerbaarheid

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

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst gesloten worden tussen initiatiefnemer en gemeente waarin onder andere het verhaal van eventuele planschade is geregeld. De gemeenteraad besluit dan ook bij vaststelling van dit bestemmingsplan om geen exploitatieplan vast te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden verzonden naar diverse overleginstanties t.b.v. vooroverleg. Na aanleiding van het vooroverleg kunnen opmerkingen worden verwerkt.

Vervolgens zal het ontwerpbestemmingplan zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Na de ontwerpfase zal beoordeeld worden of het plan vastgesteld kan worden of nog moet worden aangepast naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

6 Conclusie

Initiatiefnemer wenst op basis van de artikel 5.2.1 lid i van het vigerende bestemmingsplan het bouwvlak met maximaal 10% te vergroten. Tevens wordt voor uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen, het evacuatieplein en verbetering van de ontsluiting het bestemmingsvlak vergroot.

De plannen zijn getoetst aan het relevante ruimtelijk beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid en dat de milieu- en omgevingsaspecten de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Bijlage 1 Situatietekening

