

## Wijzigingsplan

### NIEUWDORPERWEG 59, REEUWIJK

### Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

VOORONTWERP

DATUM:

16 februari 2022

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.Nieuwdorperweg59-WP20



**OPDRACHTNEMER**

IntROview B.V.  
Sterrenlaan 24  
2743 LS Waddinxveen  
telefoon 0182 630480  
info@introview.nl  
www.introview.nl

**OPDRACHTGEVER**

de heer J.J. Olieman  
Nieuwdorperweg 59  
2811 LD Reeuwijk

**STATUS**

Concept:  
Voorontwerp:  
Ontwerp:  
Vastgesteld:

**DATUM**

4 oktober 2021  
16 februari 2022

**VERSIE**

2e versie  
1e versie



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk2 Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.2 Nieuwe situatie	12
2.3 Verkeer en parkeren	14
2.4 Ruimte voor ruimteregeling	14
2.5 Beeldkwaliteitsparagraaf	15
<b>Hoofdstuk3 Beleidskader</b>	<b>17</b>
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
<b>Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten</b>	<b>29</b>
4.1 Milieu	29
4.2 Waterparagraaf	38
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	41
4.4 Flora en fauna	43
4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	46
<b>Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving</b>	<b>47</b>
5.1 Algemeen	47
5.2 Verbeelding	47
5.3 Regels	47
5.4 Handhaving wijzigingsplan	49
<b>Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg</b>	<b>51</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	51
6.3 Communicatie	51
6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
<b>Regels</b>	<b>53</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleidende regels</b>	<b>54</b>
Artikel 1 Begrippen	54
Artikel 2 Wijze van meten	58
<b>Hoofdstuk2 Bestemmingsregels</b>	<b>59</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden	59
Toelichting	5

Artikel 4	Wonen	61
Artikel 5	Waarde - Archeologie 1	64
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	66
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>68</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	68
Artikel 8	Algemene bouwregels	69
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	70
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	71
Artikel 11	Overige regels	73
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>74</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	74
Artikel 13	Slotregel	75

### **Bijlagen bij toelichting**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Akoestischonderzoek wegverkeerslawaa</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Verkennend bodemonderzoek</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Onderzoek archeologie</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Ecologischonderzoek</b>



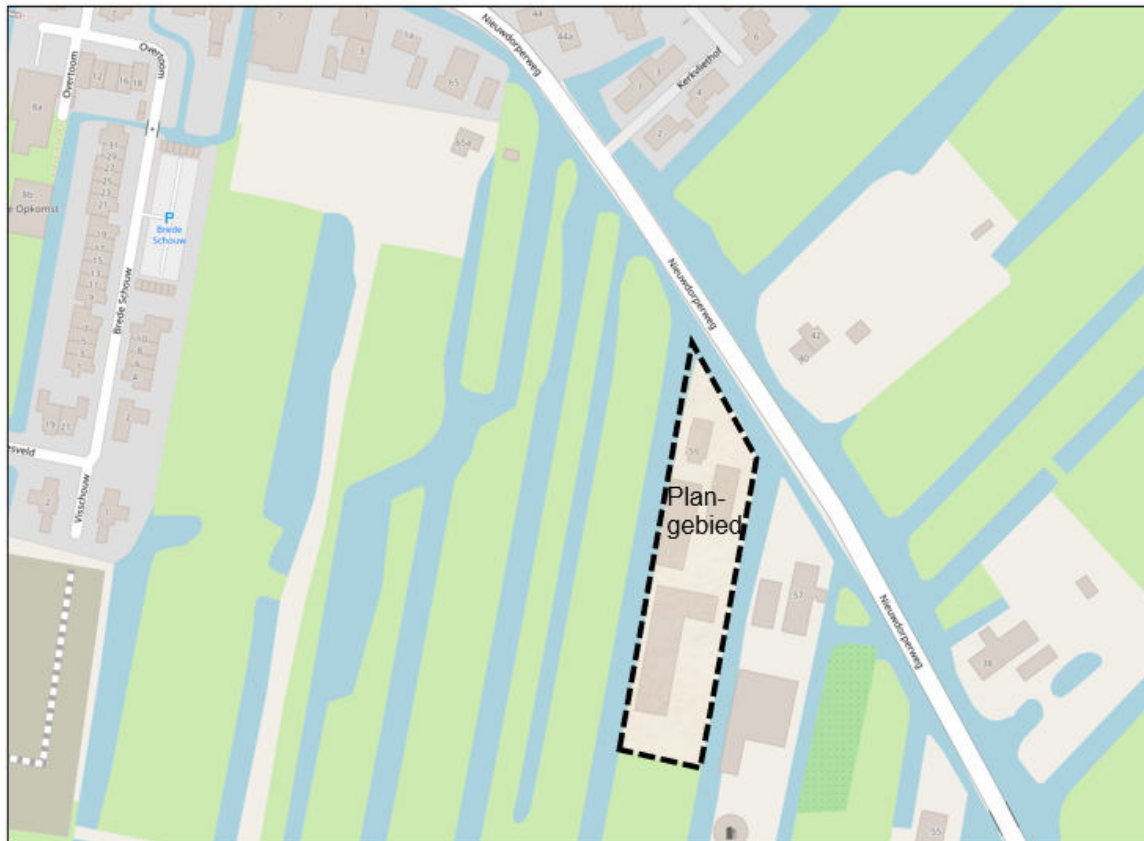
## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Nieuwdorperweg 59 in Reeuwijk-Dorp is H.O.V. Waddinxveen Holland gevestigd. Dit bedrijf is actief in de branche groothandel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren. De bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Het voortzetten van bedrijfsmatige activiteiten in het buitengebied is niet wenselijk. In verband hiermede is gezocht naar een passende vervolgfunctie van de huidige bestemming. Het meest voor de hand is om de bestemming 'Bedrijf' om te zetten naar 'Wonen' overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (Ruimte voor ruimteregeling). In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat omzetting naar 'Wonen' vanuit een goede ruimtelijke ordening mogelijk is.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Nieuwdorperweg 59, een bebouwingslint in het buitengebied tussen Reeuwijk-Dorp en Reeuwijk-Brug. Naast enkele veehouderijbedrijven komen ook verspreid liggende burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven voor. Tegenover het plangebied staat een burgerwoning. Aan de oostzijde is op nummer 57 een kinderdagverblijf gevestigd met hierachter een veehouderijbedrijf. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied liggen weilanden. In onderstaande situatietekening (figuur 1) is het plangebied met een zwart gestippelde lijn aangeduid.



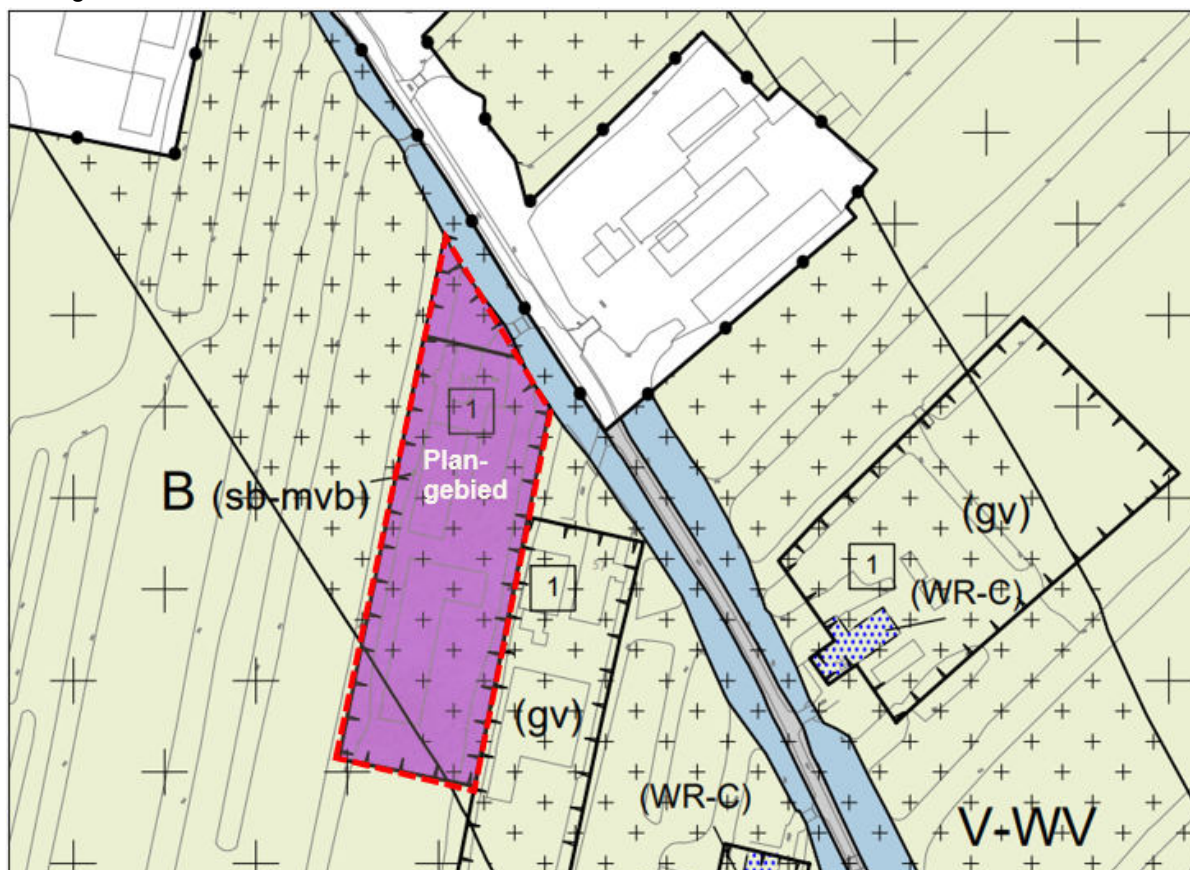
Figuur 1: Situatietekening plangebied en omgeving.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
"Buitengebied West"	14 oktober 2015	9 november 2016
"Buitengebied West, 1e herziening"	5 juli 2017	-
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	-

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied West' de bestemming 'Bedrijf' met de functiaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – machine- en voertuigenberging'. Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2. De omzetting naar 'Wonen' is hiermee in strijd. De eerste herziening heeft betrekking op een aanpassing van de inhoud van woningen en sanering van bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs) woningen.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied West'. Plangebied rood gestippeld omljnd.

### Wijzigingsbevoegdheid ruimte voor ruimteregeling

In het bestemmingsplan is in artikel 4.6.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen in ruil voor de sanering van alle op het bouwvlak aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing en/of kassen of de sanering van sierteeltpercelen, met inachtneming van het volgende:

- a. alle aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing (met uitzondering van de bestaande woning) dient te worden gesloopt;
- b. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m<sup>2</sup> gebouwen (boven peil), mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- c. de te slopen gebouwen of kassen of de te saneren sierteeltpercelen dienen legaal aanwezig te zijn en dienen opgericht c.q. aangelegd te zijn voor de peildatum van 1 januari 2015;
- d. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
- e. de nieuwe woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van een reeds aanwezig bouwvlak;
- f. de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
- g. de nieuwe woningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

h. de regels van de bestemming 'Wonen' zijn van overeenkomstige toepassing.  
In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de hieraan gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

#### **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit wijzigingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, te weten milieu, archeologie, ecologie en de Waterparagraaf. In Hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.





## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van de polder Reeuwijk. Het gebied wordt hoofdzakelijk ontsloten door de oude ontginningsassen van onder meer de Nieuwdorperweg. Het landschapsbeeld wordt gekenmerkt door een slotenstelsel met gemiddeld bredere weteringen en door een grotendeels waaierachtige kavelstructuur tussen Reeuwijk-Dorp en Oud-Bodegraven. Waterhuishoudkundig gezien bestaat de polder uit een vijftal blokken, waarvoor door de waterbeheerders een gedifferentieerd peilbeheer wordt toegepast. Daarbij wordt rekening gehouden met de vraag naar voldoende drooglegging voor de agrarische bedrijfsvoering enerzijds en de wens tot beperking van de aanhoudende bodemdaling in de veengronden anderzijds.

In noordelijke richting is enkele jaren geleden nieuwbouw gerealiseerd, nadat de aldaar gelegen discotheek werd gesloten. In Reeuwijk-Dorp vindt aan de zuidkant nieuwbouw plaats in de wijk Reesveld.

*Nieuw gerealiseerde woningen Nieuwdorperweg.*



*Reeuwijk-Dorp, gezien vanaf plangebied.*



*Naastgelegen kinderdagverblijf op nr. 57.*



*Tegenover gelegen woning op nr. 40.*

#### *Planspecifiek*

Het plangebied ligt in het westelijke deel van het buitengebied langs een bebouwingslint ten zuidoosten van de kern Reeuwijk-Dorp. Dit veenweidegebied bestaat hier uit relatief kleine poldereenheden die vanuit de oude linten langs de hoofdweteringen zijn ontgonnen. In het bebouwingslint aan de Nieuwdorperweg staan overwegend veehouderijbedrijven, woonhuizen en enkele niet agrarische bedrijven. Tegenover het plangebied staat een woonhuis. Hier was vroeger een varkenshouderij gevestigd. Op het perceel Nieuwdorperweg 59 is een groothandel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren. In de schuren wordt materieel onderhouden en gerepareerd. Op de kop van de kavel staat een bedrijfswoning.

*Bedrijfscomplex aan Nieuwdorperweg 59.*



*Rechts woning, midden en links te slopen schuren.*



*Te slopen bebouwing op achtererf.*

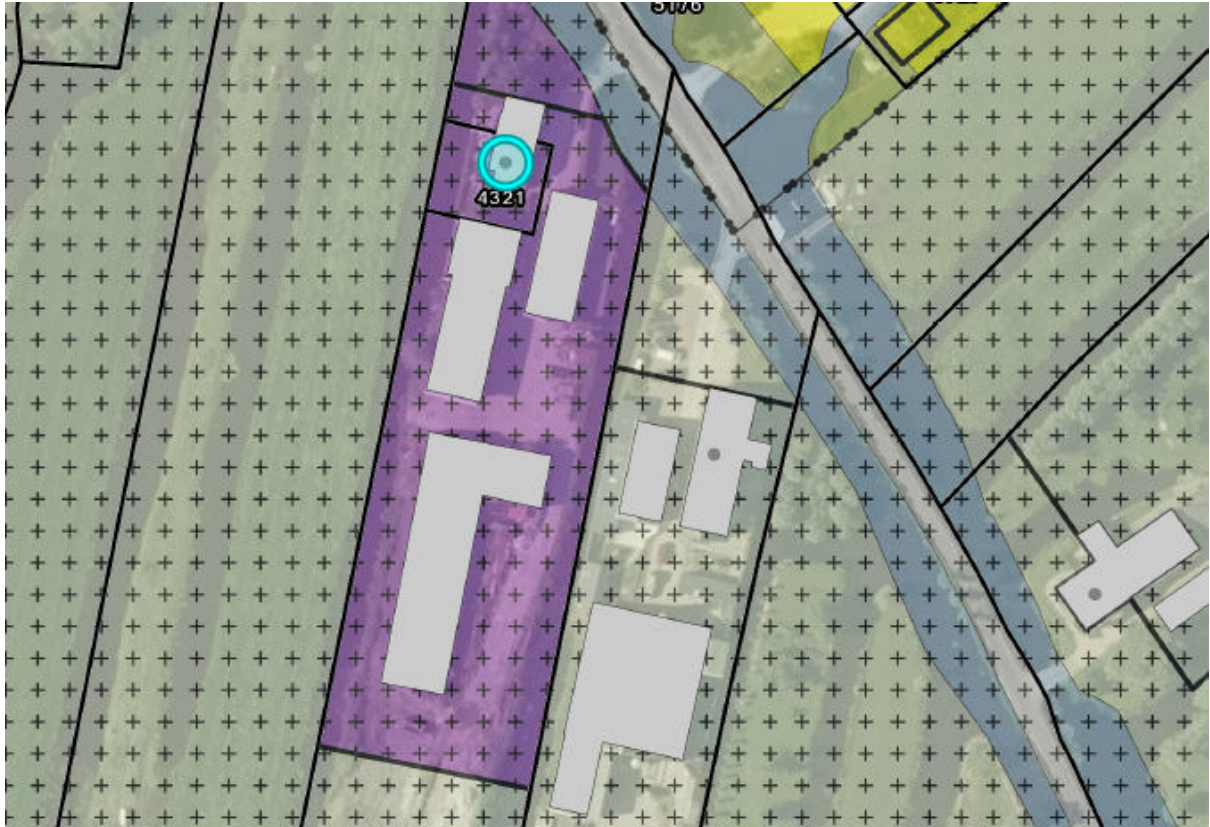


*Te verwijderen materialen achter schuren.*

## 2.2 Nieuwe situatie

In verband met beëindiging van de bedrijfsactiviteiten wordt de (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 1.491 m<sup>2</sup> gesloopt (figuur 3). In de plaats hiervan wordt een compensatiewoning teruggebouwd met een inhoud van maximaal 650 m<sup>3</sup>. De bestaande bedrijfswoning krijgt eveneens de bestemming 'Wonen' in het wijzigingsplan. Het voorterrein zal als tuin worden ingericht. Op eigen terrein wordt voldoende ruimte vrijgehouden voor het parkeren van auto's. De gronden achter de beide woonpercelen krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak. De percelen worden gescheiden door een nieuw te graven watergang. Een situatietekening van de nieuwe toestand is opgenomen in figuur 4.





*Figuur 3: bestaande situatie met overzicht te slopen bedrijfsbebouwing (met uitzondering van woning).*



*Figuur 4: Situatietekening met nieuwe woning.*

## 2.3 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Op de Nieuwdorperweg is de maximum snelheid ter plaatse 60 km/uur. De weg heeft een functie van buurtontsluitingsweg tussen Reeuwijk-Dorp en Reeuwijk-Brug. Voorts heeft de weg een recreatieve functie voor met name fietsverkeer richting de Reeuwijkse Plassen. Het plangebied is matig bereikbaar per openbaar vervoer.



Nieuwdorperweg.



Oprit naar (nieuwe) woonpercelen.

### Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op (thans de CROW-publicatie 381 (december 2018)). Uitgangspunt is dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeercijfers zijn gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381. De gemeentelijke parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1. Hierbij kan voor het plangebied worden uitgegaan van niet stedelijk in het buitengebied.

Tabel 3.1 Parkeercijfers Nota Parkeernormen.

Funcities	Norm (gemiddeld)*	Opmerkingen
Koop vrijstaand	2,4	incl. 0,3 pp aandeel bezoekers

\* niet stedelijk, buitengebied

Op beide woonpercelen dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Op eigen terrein is per woonperceel ruim voldoende plek voor stalling van drie auto's. Dit wordt geborgd door artikel 11.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren, waarin de aanleg en het in standhouden van parkeerplaatsen op eigen terrein zijn vastgelegd. Toekomstige bouwplannen dienen hieraan te voldoen.

## 2.4 Ruimte voor ruimteregeling

In artikel 3.6.1 van de regels van het bestemmingsplan is met toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling de bouw van een compensatiewoning mogelijk in ruil voor sloop van bedrijfsbebouwing. De te slopen bedrijfsbebouwing wordt ingezet om een compensatiewoning mogelijk te maken op het perceel.

### Beoordeling voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De bestaande (voormalige agrarische) stallen en schuren met een oppervlakte van 1.491 m<sup>2</sup> worden gesloopt, zoals in figuur 3 weergegeven. Daarnaast wordt 6.235 m<sup>2</sup> aan verharding verwijderd wat ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich meebrengt. Naar analogie van de ruimte voor ruimteregeling is hiervoor de berekening toegepast voor sanering van sierteeltgronden.

De berekening voor de Ruimte voor ruimteregeling is als volgt:

- 1.491 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen: % van 1.000 m<sup>2</sup> = 149%

**Totaal 149%**

Dit betekent dat voldoende agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt om één compensatiewoning te kunnen bouwen van 650 m<sup>3</sup>. Een deel van het restant (24%) wordt gebruikt voor een planontwikkeling



aan de Schinkeldijk 44a in Reeuwijk. Hiervoor wordt afzonderlijk een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het restant (25%) wordt in depot gezet.

## 2.5 Beeldkwaliteitsparagraaf

In artikel 6.9, lid 4 van de provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beeldkwaliteitsparagraaf bevat, waarin het effect van de ontwikkeling op bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling. Deze paragraaf voorziet hierin.

### **Beeldkwaliteit**

De Reeuwijkse plassen liggen in het Groene Hart. Het Groene Hart is een prachtig maar kwetsbaar gebied, midden in de drukke Randstad. Het is van groot belang om de kernkwaliteiten van het Groene Hart (landschappelijke diversiteit, openheid, rust en stilte, veenweidekarakter) te beschermen en te ontwikkelen, en 'verrommeling' tegen te gaan. De Kwaliteitsatlas Groene Hart biedt daarvoor houvast en inspiratie. De Reeuwijkse Plassen liggen in het deelgebied de Waarden en de Venen. Dit zijn de grootste open veenweidegebieden binnen het Groene Hart. Voor deze gebieden geldt een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud en herstel van openheid, van rust en stilte en van het veenweidekarakter, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling). Vanwege de openheid van deze gebieden biedt het beleid geen ruimte voor grootschalige ontwikkelingen. Het tegengaan en saneren van verrommeling heeft hier prioriteit. Herbouw en lichte uitbreiding van bestaande bebouwing in bebouwingslinten is mogelijk, mits dit gebeurt met respect voor de cultuurhistorische waarde.

### *Gebiedsanalyse*

Reeuwijk-Dorp maakt onderdeel uit van regio Gouwe-Wiericke. Naast behoud en herstel van de kernkwaliteiten, richt de ontwikkelopgave zich hier met name op de landbouw. Landbouw is een van de dragers van het landschap. Een groot deel van de landbouw heeft te maken met verzilting en bodemdaling. In een Veenweideconvenant is de gezamenlijke koers van alle betrokken partijen in Gouwe-Wiericke vastgelegd. Daarmee wordt een klimaatbestendige en duurzame toekomst voor het gebied uitgestippeld. Onderdelen van die gezamenlijke koers zijn: tegengaan van bodemdaling, goed waterbeheer, toekomst voor de landbouw, aanleg van aaneengesloten natuurgebieden (o.a. Groene Ruggengraat), behoud van het typische veenweidelandschap en verbetering van de recreatiemogelijkheden. In dit gebiedsproces wordt op regionale schaal naar oplossingen gezocht. Zo worden voor Polder Reeuwijk, Middelburg-Tempelpolder en de Boskoopse teelten wateropgave en bodemdaling in samenhang bekeken.

### *Veenweidepolder Reeuwijk*

De Polder Reeuwijk heeft een herkenbaar radiaal verkavelingspatroon. Het herkenbaar houden van het bestaande verkavelingspatroon van Middeleeuwse ontginningen dient zoveel mogelijk te worden bewaard. Dit betekent voor het polderlint het herkenbaar houden van de ruimtelijke structuur van kavels dwars op het bebouwingslint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek en het vasthouden aan de, afhankelijk van het lint, ijle tot verspreide of dichte tot half open bebouwingsstructuur.

### *Planspecifiek*

Dit wijzigingsplan maakt in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling een vervolgfunctie naar wonen mogelijk, waarbij overtollige (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 1.491 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. In de plaats hiervan wordt alleen een compensatiewoning teruggebouwd. Per saldo is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit; doorzichten worden hersteld, waarbij de woning landschappelijk wordt ingepast en het oorspronkelijk polderlint aan kwaliteit wint.

### **Conclusie**

De landschappelijke dynamiek aan de Nieuwdorperweg 59 wordt verbeterd, omdat verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd van een (voormalig agrarisch) bedrijf. De landschappelijke kwaliteiten worden sterk verbeterd, omdat de openheid van het gebied wordt hersteld en de compensatiewoning landschappelijk wordt ingepast. Deze ontwikkeling in het veenlandschap draagt bij aan behoud van het veenweidegebied en het herstel van kenmerkende landschapselementen. De landschapswaarden krijgen een kwaliteitsimpuls.



## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

#### *De vier prioriteiten*

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitieën. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen 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.

#### *Drie afwegingsprincipes*

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

#### *Relatie tot het wijzigingsplan*

In de uitwerking van prioriteit 4 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Eén van de beleidskeuzes is als volgt: "Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief." Onder unieke landschappen wordt onder andere het Groene Hart benoemd.

Naast de beleidskeuze, is ook het volgende nationaal belang opgenomen: "behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang". Het Rijk is medeverantwoordelijk voor het beschermen van waardevol landschap, zoals het Groene Hart, de Waddenzee en de Veluwe. De opgave bij dit nationale belang is om cultureel erfgoed en (inter)nationale unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten bij gebiedsontwikkeling en transformatie.

Het plangebied is gelegen in het Groene Hart, dit gebied is aangewezen als Nationaal landschap. Het doel is om de kwaliteit te versterken en te beschermen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sanering van (voormalig agrarisch) bedrijf. Deze vervolgfunctie geeft een impuls aan de kwaliteit van dit perceel in het buitengebied, waarbij de landschappelijke waarden per saldo worden verbeterd.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. De rijksbelangen hebben geen betrekking op onderhavig plangebied.

### **3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)**

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

#### **Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking**

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

In dit wijzigingsplan wordt een vervolgfunctie mogelijk gemaakt van een bestaande bedrijfswoning naar een woning, alsmede het toevoegen van een compensatiewoning. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.2.2.

### **3.1.4 Conclusie Rijksbeleid**

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing voor deze planontwikkeling. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 7 augustus 2021 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

### Omgevingskwaliteit

#### *Verbetering omgevingskwaliteit*

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

#### *Kwaliteitskaart*

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken van de opgestelde gebiedsprofielen. De Nieuwdorperweg ligt in het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke. In paragraaf 3.2.3 wordt hierop ingegaan. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

In de *Laag van de ondergrond* maakt het plangebied onderdeel uit van Veen in een veencomplex - Veen.

De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig 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. Als richtpunt wordt aangehouden dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorg dragen voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van een veen(weide)-landschap (figuur 5). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, wetingen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid. Als richtpunten wordt o.a. aangehouden:

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

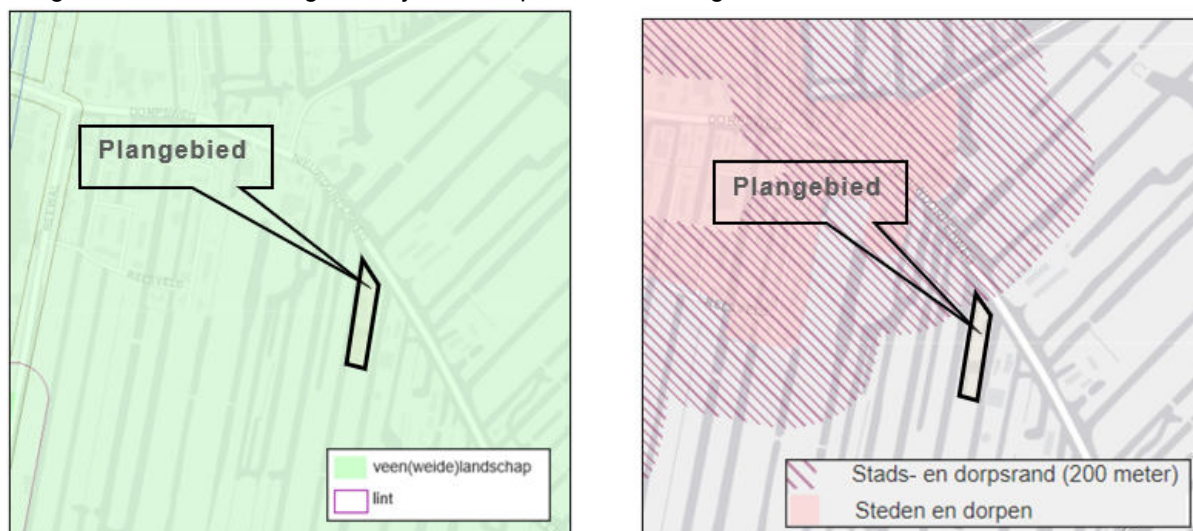
Op de *Laag van de stedelijke occupatie* grenst het plangebied aan de stads- en dorpsrand. Op de *Laag van de Beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid.

#### *Toetsing planinitiatief*

Dit wijzigingsplan maakt in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling een compensatiewoning, alsmede een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar woning mogelijk. De belevingswaarde van het oorspronkelijke veenweidegebied wordt verbeterd, omdat voormalige agrarische schuren, die nu in gebruik zijn voor machine- en voertuigenberging, worden gesloopt. De ruimtelijke kwaliteit van het veenweidegebied wordt per saldo verbeterd. De compensatiewoning wordt landschappelijk ingepast in het bestaande lint. De richtpunten zijn niet in het geding bij deze ontwikkeling.

#### **Conclusie**

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Deze vervolgfunctie tast de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet aan. Er is geen strijd met de provinciale belangen.



Figuur 5: Uitsnede Kwaliteitskaart Links kaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en rechts Kaart stedelijke occupatie'.

### 3.2.2 Omgevingsverordening

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond hiervan dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het 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.

In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

#### *Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking*

Dit wijzigingsplan maakt het oprichten van een compensatiewoning mogelijk in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Toetsing aan de Ladder is derhalve niet nodig.

#### Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan 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:
  1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
  2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past binnen de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
  1. 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
  2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

#### *Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit*

Op de Kwaliteitskaart (figuur 5) is het plangebied op de Laag van cultuur- en natuurlandschappen aangeduid als 'Veen(weide)landschap'. De landschappelijke kenmerken van het gebied worden opgewaarderd, omdat overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de plaats hiervan wordt alleen een woning teruggebouwd. De functiewijziging is gelet op de situatie ter plaatse qua aard en schaal passend te beschouwen. De richtpunten zijn niet in het geding. Dit betekent dat sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan. De

bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde van het veenweidegebied blijven ondanks deze functiewijziging intact.

### **Conclusie**

Deze planontwikkeling maakt een vervolgfunctie mogelijk naar Wonen van een (voormalig agrarisch) bedrijf. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit worden verbeterd, omdat de (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. In de plaats hiervan wordt alleen een woning toegevoegd in het bebouwingslint. Bovendien hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland al eerder ingestemd met een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied West'. De provinciale belangen zoals verwoord in de Omgevingsverordening zijn niet in het geding.

### **3.2.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor Gouwe Wiericke op 16 december 2014 een gebiedsprofiel vastgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

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 verving die onder andere tot het ontstaan van de Reeuwijkse Plassen hebben geleid. Een bijzondere kwaliteit is dat verschillende stadia van de veenontginning naast elkaar te zien zijn: polders met intacte eeuwenoude verkaveling zoals Polder Reeuwijk met kleinschalige veenwinning – zichtbaar aan de veenputten en verbrede sloten – en de Reeuwijkse Plassen als eindstadium van de grootschalige veenwinning.

De planlocatie ligt in de polder Reeuwijk. Aanvullende ambities van het gebiedsprofiel voor veenweide richten zich onder andere op:

- Behouden van de weidsheid van het gebied als totaal.
- Behouden en versterken van de aanwezigheid en samenhang tussen alle onderdelen binnen het veenweidegebied: ontginningsassen, waterlopen, kavelstructuren, kades, tiendwegen, petgaten en geriefbosjes.
- Herkenbaar houden van gave, oorspronkelijke verkavelingspatronen van middeleeuwse ontginningen, met karakteristieke langgerekte percelen, poldersloten en weteringen.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande poldereenheden met hun begrenzingen als leidraad nemen.
- Behouden en versterken van het contrast tussen het open polderlandschap en verdichte zones zoals oeverwallen en linten.
- Nieuwe bebouwing krijgt een plek in de kernen of linten en niet in het open gebied.
- Tegengaan verrommelend grondgebruik dat de openheid aantast.

Verder ligt het plangebied aan een polderlint. De polderlinten zijn ontstaan als ontginningsbasis van de veenweide. Het lint ligt aan een smalle weg met aan weerszijden watergangen: meestal een bredere wetering aan een kant en aan de andere kant een smalle sloot. De overwegend asymmetrische bebouwing, met aan een kant bijna continu bebouwing en aan de andere kant losse bebouwing, is ontstaan door de verschillende ontginningsfasen. De meeste polderlinten zijn 'lang en recht' zoals de Nieuwdorperweg. Aanvullende ambities zijn onder andere:

- Herkenbaar houden van de ruimtelijke structuur van langgerekte kavels dwars op het bebouwingslint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek.
- Vasthouden aan de, afhankelijk van het lint, verspreide tot half open bebouwingsstructuur.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande kavelopbouw als uitgangspunt nemen: bebouwing middenvoor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen.
- In stand houden van de karakteristiek van knotbomen langs de wegen.



## **Conclusie**

De landschappelijke dynamiek aan de Nieuwdorperweg wordt opgewaardeerd, omdat in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling de (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt ten gunste van een compensatiewoning. Zichtlijnen vanaf de Nieuwdorperweg worden verbeterd, omdat in plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen alleen een woning wordt teruggebouwd, welke ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar is. Het contrast tussen het open polderlandschap en de nieuwe kleinschalige bebouwing wordt sterk verbeterd, waarbij de poldersloten beter zichtbaar worden. Deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Mitsdien wordt voldaan aan de provinciale belangen met betrekking tot de in dit wijzigingsplan mogelijk te maken vervolgfunctie.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale Agenda Wonen**

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

De woonagenda is ook bedoeld om ontwikkelende partijen duidelijkheid te geven over wat de gewenste soorten woningen zijn en zo te stimuleren dat de juiste plannen gerealiseerd worden. Dit in goede samenwerking met ontwikkelende partijen zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen en zorgpartijen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 is een vijftal belangrijke gezamenlijke thema's geformuleerd:

- gevarieerd woon- en leefklimaat
- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

#### *Bodegraven-Reeuwijk*

Omdat in Bodegraven-Reeuwijk een toename van het aantal huishoudens te verwachten is, kent de gemeente weinig echt kwetsbare voorraad: er is geen voorraad met een negatieve toekomstwaarde. Bodegraven is met de A12 en Hoogwaardig Openbaar Vervoer goed ontsloten en dus interessant voor nieuwe inwoners. Strategische toevoegingen aan de bestaande voorraad zijn meergezinswoningen en

huureengezinswoningen, in het woonmilieu laag- en hoogbouw. Reeuwijk kent een sterke positie, zowel ten opzichte van Gouda als in de regio Midden-Holland.

### **Conclusie**

In het plangebied wordt één woning opgericht in de dure koopsector. Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Bodegraven-Reeuwijk voor de doelgroep doorstromers. Volgens de afspraken hoeft dit plan gezien de omvang (één woning) niet te worden afgestemd met de regio, maar alleen te worden gemeld voor de regionale monitor. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 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 die naar verwachting op 1 juli 2022 in werking treedt.

Deze 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

De visie voor de gemeente is dat de gemeente in 2040 klimaatneutraal is waar inwoners van jong tot oud, fijn en gezond kunnen samenleven, werken en hun vrije tijd doorbrengen. In drie gebieden, de Bodegraafse Oude Rijnzone, het Reeuwijkse Plassengebied en het open landschap met de kleinere dorpen en buurtschappen, zijn langs de thema's gezonde dorpen, duurzaam landschap en sterke samenleving de ambities voor de toekomst geformuleerd. Bij nieuwe ontwikkelingen richt de gemeente de leefomgeving meteen slim en toekomstbestendig in: gezond, duurzaam én inclusief.

#### *Duurzaam landschap*

In 2040 is de gemeente nog steeds een vitale groene gemeente in het Groene Hart. Een gemeente waar het open landschap (net als nu) een van de belangrijkste kernwaarden is. Om dat te bereiken, heeft zij niet stilgestaan. De grote opgaven die op het landschap afkomen, zoals de landbouwtransitie, klimaatverandering en energietransitie, vragen om een sterke visie en een gezamenlijke aanpak met de mensen en partijen in het gebied en de regio.

### **Conclusie**

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten worden opgewaardeerd. De nieuwe woning wordt duurzaam gebouwd. De planontwikkeling levert een bijdrage aan het tekort aan woningen. Gesteld kan worden dat het toevoegen van een woning voor de doelgroep doorstromers in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

### **3.4.2 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021 - 2025**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 25 november 2020 de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 vastgesteld. Deze visie legt het woonbeleid van de gemeente vast voor de periode 2021 tot 2025. De Woonvisie van 2015 is geactualiseerd, omdat:

1. De woningmarkt sterk is veranderd.

2. De woonvisie uit 2015 geen onderscheid maakt naar dorpen.
3. De nieuwe woonvisie een bouwsteen is voor de toekomstvisie en de dorpsvisies.

De rode draad van de Woonvisie is proberen de groepen met een zwakke positie op de woningmarkt een zetje te geven. Samen met de inwoners wil de gemeente er voor zorgen dat:

- de kwaliteit van de woningen en woonomgeving op peil blijft en klaar is voor de toekomst wat betreft wooncomfort, verduurzaming, klimaatbestendigheid etc;
- voor jongeren en starters een passende en betaalbare woning te vinden is zodat de vitaliteit van de dorpen behouden blijft;
- rekening houdend met de vergrijzing er ook voor ouder en hulpbehoevender wordende bewoners plek is.

De Woonvisie gaat uit van vier hoofdlijnen van het woonbeleid:

1. Hoofdlijn 1, bouwen aansluitend op de verschillen: een meer dorpsgericht woonbeleid
2. Hoofdlijn 2, de juiste woning... een eigen stek: meer regie op het woningbouwprogramma en meer aandacht voor specifieke doelgroepen
3. Hoofdlijn 3, verbouwen = bouwen: meer aandacht voor de bestaande voorraad
4. Hoofdlijn 4, meer dan alleen wonen: meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

Uit deze vier hoofdlijnen volgen 22 actiepunten die zijn samengevat in de Woonvisie en zijn uitgewerkt in een actieprogramma. In de Woonvisie ligt verder de nadruk bij het onderwerp duurzaamheid op het verduurzamen van de bestaande koopwoningvoorraad. De visie vormt tevens de basis voor de woningbouwprogrammering en de invulling daarvan in de komende 10 jaar.

### **Conclusie**

Het toevoegen van een woning in de dure koopsector bevordert de doorstroming en betekent een toevoeging van een segment, waaraan veel behoefte is. De planontwikkeling wordt door herprioritering opgenomen in het woningbouwprogramma overeenkomstig hoofdlijn 1, actiepunt 1 van de Woonvisie. Daarmee is de planontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

### **3.4.3 Welstandsbeleid**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 februari 2017 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Deze is op 15 augustus 2017 in werking getreden. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van welstand.

- *soepel welstandsniveau*  
De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.
- *Gewoon welstandsniveau*  
Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.
- *Bijzonder welstandsniveau*  
Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plassengebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.
- *Vrij*  
Gezien het karakter van volkstuinen en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandsvrij.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bijzonder welstandsniveau langs de Nieuwdorperweg. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het traditionele bebouwingsbeeld, waarbij voor de inpassing van bouwwerken het behoud of de versterking van de landschappelijke kwaliteit van belang is. Het definitieve bouwplan zal aan de welstandscommissie (de stichting Dorp, Stad en Land) om advies worden voorgelegd.

## **Conclusie**

Bij uitwerking van het bouwplan voor de nieuwbouwwoning wordt rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk 2017.

### **3.4.4 Duurzaamheid**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 19 april 2017 het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' vastgesteld; een nadere uitwerking van de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.

De uitdaging om klimaatneutraal te zijn is veelomvattend en moet zijn weerklank krijgen in de keuzes die de gemeente wil maken. De routekaart en het actieplan worden daarom gekenmerkt door de brede, samenhangende aanpak. Daarbij is er oog voor de vele facetten die duurzaamheid raakt. In de routekaart is een tiental thema's opgenomen die in samenhang met elkaar een evenwichtige keuze vinden. De thema's zijn duurzame energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.

De gemeente heeft in kaart gebracht welke prioriteiten en acties er zijn per thema, die het aannemelijk maken dat zij de komende periode de juiste route volgt om in 2035 klimaatneutraal te zijn. De gemeente focust zich de komende jaren op deze punten, maar sluit niet uit dat additionele onderwerpen ook aandacht vergen. Het is daarbij van belang dat er een balans is tussen effectiviteit en sociaal draagvlak. Bij het kiezen voor de maatregelen is daarom gelet op maatschappelijke, financiële en duurzame overwegingen. Allereerst gaat het er om dat er sociaal draagvlak is en een maatregel een maatschappelijk draagwijdte heeft. Er is daarom gekeken naar de lokale gemeenschap en de mogelijke kansen en belemmeringen. Er is voor deze brede, maar ook lokale aanpak gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de beweging in de samenleving. Op deze manier is er aandacht voor lokale initiatieven en oog voor wat er regionaal gebeurt. Daarnaast moet er steeds een balans zijn tussen de bijdrage aan duurzaamheid, de financiële haalbaarheid en kosteneffectiviteit en het beste moment om een actie te ondernemen.

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt in haar invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De uitwerking van de overwegingen over de acties zijn opgenomen in het actieplan.

#### *Klimaatadaptatie*

De gemeenteraad heeft in 2020 de strategie en ambities ten aanzien van klimaatadaptatie vastgesteld. De ambities zijn nader nader vastgelegd in het convenant Klimaatadaptief bouwen dat door de gemeente op 10 november 2021 is ondertekend. In dit kader is al een stresstest uitgevoerd die risico's en kansen in kaart brengt. Het volgende kan hieruit worden afgeleid.

Kaart wateroverlast: in het plangebied is er geen knelpunt voor wateroverlast. Er zijn geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Kaart overstromingen: in het plangebied is geen knelpunt voor overstromingen. Er zijn geen maatregelen nodig om overstromingen tegen te gaan.

Kaart droogte: de kaart laat zien dat in het plangebied geen sprake is van extra bodemdaling door droogte. De woning wordt gebouwd op palen, zodat de woning niet verzakt. Er zijn uit dien hoofde geen beperkingen.

Kaart hitte: de kwetsbaarheden en kansen voor hitte zijn in kaart gebracht door stakeholders. Op de kaart is het plangebied aangeduid als warmer (figuur 6). Er wordt bedrijfsbebouwing gesloopt en verharding verwijderd. Het verhard oppervlak neemt af met de bouw van één compensatiewoning. Er wordt groen en water toegevoegd om dit verder te verbeteren.



Figuur 6: Hittestress plangebied (rode rechthoek) en omgeving.

#### Toetsing planinitiatief

De woning wordt overeenkomstig de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gerealiseerd. Het gebouwontwerp en inrichting zullen zo ontworpen worden dat de biodiversiteit en de ecologie in en rondom het plangebied wordt versterkt. De woning wordt voorzien van zonnepanelen. Ook wordt de woning niet meer aangesloten op het aardgasnetwerk. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater en opvang en recyclen van regenwater. Voor wat betreft biodiversiteit en ecologie wordt voor dit plan onder andere aan de volgende punten gedacht:

- zo weinig mogelijk verharding (pad op het erf met grind, parkeervakken mogelijk als grasparkeren);
- platte daken zo mogelijk afdekken met een sedum dak voorzien van een biodiversiteitspakket (voor waterberging en voor vlinders, bijen en zweefvliegen);
- in de nieuwbouw zullen huismuskasten en vleermuskasten worden meegenomen.

Bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een hoofdgebouw zal worden aangetoond dat initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Deze Klimaattoets in artikel 9.2 van de Algemene gebruiksregels wordt dit geborgd.

#### Conclusie

Bij uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en het convenant Klimaat adaptief bouwen Zuid-Holland.



## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de bestemmingswijziging die dit plan mogelijk maakt. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van de vervolgfunctie.

### 4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

#### 4.1.1 M.E.R.

##### Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van dit wijzigingsplan.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

##### Onderzoek/ beoordeling

In dit wijzigingsplan wordt het oprichten van één woning mogelijk gemaakt, alsmede een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar woning. Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat het toevoegen van één woning volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten.

##### Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Deze fysieke wijziging is beperkt, omdat het plangebied maar één woning wordt toegevoegd. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het wijzigingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

## 4.1.2 Milieuzonering

### Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie in het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Indien milieugevoelige functies zijn gesitueerd in het omgevingstype 'gemengd gebied' kan een correctie van de richtafstanden plaatsvinden. Van een 'gemengd gebied' is sprake bij gebieden die een verhoogde milieubelasting kennen, bijvoorbeeld doordat sprake is van een matige tot sterke functiemenging of doordat een gebied direct langs de hoofdinfrastructuur is gelegen. In geval van 'gemengd gebied' kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Verlaging kan met één afstandstap in dat geval plaatsvinden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

### Onderzoek/ beoordeling

Aan de Nieuwdorperweg komen in de directe omgeving naast agrarische bedrijven ook woningen en niet-agrarische functies voor. Sprake is van een gebied met een functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (tabel 4.1). Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid. Uit inventarisatie is gebleken dat er enkele milieubelastende activiteiten relevant zijn.

Tabel 4.2: overzicht bestaande bedrijven in directe omgeving plangebied.

Bedrijf	Adres	Richtafstand tot gemengd gebied	Opmerking
Veehouderijbedrijf (SBI code 0122) (milieucategorie 3.2)	Nieuwdorperweg 38	50 m	De afstand tot de nieuwe woning is meer dan 50 m (in casu minimaal 80 meter tot bouwvlak).
Veehouderijbedrijf (SBI code 0122) (milieucategorie 3.2)	Nieuwdorperweg 55	50 m	De afstand tot de nieuwe woning is meer dan 50 meter (in casu minimaal 110 meter tot bouwvlak).
Veehouderijbedrijf (SBI code 0122) (milieucategorie 3.2) en Kinderdagverblijf (milieucategorie 2)	Nieuwdorperweg 57	50 m  10 m	De veestal ligt op circa 38 m afstand. (de schuifdeur van de stal tot het bouwvlak van de woning is circa 45 m).  De afstand tot de nieuwe woning is meer dan 10 meter (in casu minimaal 15 meter tot bouwvlak).



#### Kinderdagverblijf

Op het perceel Nieuwdorperweg 57 is kinderdagverblijf 'Ouders Wensch' gevestigd. De gebouwen van het kinderdagverblijf en BSO liggen op minimaal 25 m afstand (achter de oostelijk gelegen schuren naast de sloot) van de nieuwe woning, zodat de richtafstand wordt gerespecteerd. De buitenruimte van de BSO en Kinderopvang liggen achter deze gebouwen op minimaal 30 m. Overlast van stemgeluid is niet aan de orde. Dit kinderdagverblijf wordt dan ook niet beperkt in haar bedrijfsvoering. Andersom geredeneerd kan er voor de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

#### Veehouderijbedrijven

##### *Wet geurhinder en veehouderij*

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv) gelden er voor veehouderijbedrijven afstanden die in het kader van de milieuvergunningverlening moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en woningen c.q. overige geurgevoelige functies. Niet vergunningplichtige bedrijven dienen te voldoen aan het bepaalde in het Activiteitenbesluit. Voor een woning buiten de bebouwde kom tot een veehouderij geldt in beide gevallen een afstand van 50 meter. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat. Tevens moet beoordeeld worden of het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

##### *Activiteitenbesluit*

Het Activiteitenbesluit bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Besluit valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig. De minimale afstanden zijn weergegeven in tabel 4.3. Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke. De veehouderijbedrijven aan de Nieuwdorperweg 38, 55 en 57 vallen onder het Activiteitenbesluit, omdat sprake is van veehouderijbedrijven waar niet meer dan 200 stuks melkvee (exclusief vrouwelijk jongvee) per bedrijf wordt gehouden.

*Tabel 4.3: Minimale afstanden landbouwbedrijven*

	<b>Inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden</b>	<b>Inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden</b>
Minimumafstand binnen de bebouwde kom	100 m	50 m
Minimumafstand buiten de bebouwde kom	50 m	50 m

Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven dient rekening te worden gehouden met (afstands)normen ten aanzien van landbouwbedrijven. Op grond hiervan dient een afstandsnorm van 50 meter te worden aangehouden, omdat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt. De afstand kan met 25 meter worden verminderd, wanneer de gemeente een Geurverordening vaststelt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv).

##### *Geurverordening gemeente Bodegraven-Reeuwijk*

De gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft op 12 december 2012 de 'Verordening geurhinder en veehouderij, gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2013' vastgesteld. Deze verordening is bedoeld om knelpunten die zijn ontstaan door de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit en van de Wet geurhinder en veehouderij en die botsen met het ruimtelijke beleid van de gemeente waar mogelijk op te heffen. Met deze verordening wil de gemeente ruimte bieden aan bestaande melkveehouderijbedrijven, cultuurhistorische waardevolle gebouwen behouden en nieuwe ontwikkelingen aan de rand van de bebouwde kom mogelijk te maken.

In de Geurverordening wordt het mogelijk gemaakt om de vaste afstanden te verkleinen om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij geldt binnen de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de stal. Buiten de bebouwde kom geldt een minimale afstand van 25 meter.

*Toetsing planontwikkeling aan Geurverordening*

De nieuwe woning ligt op een afstand van 80 meter ten opzichte van het bouwvlak van het veehouderijbedrijf op nummer 38. Het veehouderijbedrijf op nummer 55 ligt op circa 110 meter afstand, zodat de bedrijfsvoering voor deze bedrijven niet wordt beperkt door deze woningbouwontwikkeling.

Op de boerderij aan de Nieuwdorperweg 57 is een veehouderij gevestigd met aan de voorzijde van de boerderij een kinderdagverblijf. De veehouderij-activiteiten vinden achter het kinderdagverblijf plaats. De dichtstbijzijnde stal ligt op een afstand van meer dan 30 m ten opzichte van de nieuwe woning. De schuifdeur ligt evenwel op circa 36 m afstand. Daarbij komt dat de bestaande situatie met omliggende milieugevoelige functies (kinderdagverblijf) al maatgevend is voor de huidige bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf worden niet beperkt. Andersom geredeneerd levert de nieuwe woning geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat kan in het plangebied voldoende worden gegarandeerd.

**Conclusie**

Met inachtneming van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat de minimale afstand tussen de genoemde (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten en de nieuwe woning in acht wordt genomen op grond van het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor aanwezige milieubelastende activiteiten.

### 4.1.3 Geluid

#### **Wettelijk kader wegverkeerslawaai**

Wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

#### **Wettelijk kader Industrielawaai**

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zonereren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde in het bestemmingsplan.

#### **Onderzoek/ beoordeling**

##### Wegverkeerslawaai

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied is de Nieuwdorperweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/uur met een zonebreedte van 250 meter. Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 21 juni 2021, referentie 07624-54543-02, Bijlage 1). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) Lden voor de woning niet wordt overschreden. De maximale waarde op de voorgevel van de woning als gevolg van de Nieuwdorperweg bedraagt 45 dB na 5 dB aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder.

In het kader van het Bouwbesluit zal voor de nieuw te bouwen woning nog een onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidwering van de gevels van de woning. Bij dit onderzoek wordt uitgegaan van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit rapport zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Bij realisatie van het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden.

##### Industrielawaai

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 4.1.2). In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezondeerde bedrijventerreinen. Dit betekent dat er vanuit industrielawaai geen beperkingen zijn.

#### **Conclusie**

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

#### **4.1.4 Bodem**

##### **Wettelijk kader**

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

##### **Onderzoek/ beoordeling**

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft in oktober 2013 het beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het nieuwe beleid is vastgelegd in de Nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' (oktober 2013). Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland is al veel bekend van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van deze kennis kan in veel gevallen worden volstaan met een verminderde onderzoeksinspanning, wat een lastenverlichting voor burgers en bedrijven oplevert. In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen. De beleidsregels hebben burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk op 28 januari 2014 vastgesteld.

Bij een nieuwe ontwikkeling dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In verband hiermede is een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door Grondslag B.V. te Kamerik (rapport van 27 juli 2021, project 16781, Bijlage 2). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).\

##### *Chemische kwaliteit*

De gestelde hypothese dat verhogingen aan zware metalen, PCB en/of PAK kunnen worden verwacht in verband met de aanwezigheid van puinlagen en shreddermateriaal is bevestigd. Er zijn lichte tot sterke verhogingen aan metalen, PCB en PAK aangetoond. Deze verhogingen zijn tijdens voorgaand onderzoek tevens vastgesteld. De omvang van de grondverontreiniging is op basis van de zintuiglijke waarnemingen iets groter dan hetgeen in voorgaand onderzoek is aangetoond. De omvang van de sterke grondverontreiniging (shreddermateriaal vermengd met grond) wordt ingeschat op circa 1.660 m<sup>3</sup> (gemiddelde laagdikte van 1 meter). De contour van de verontreiniging is weergegeven op de tekening in bijlage I van het rapport.

In het grondwater wordt een sterke verhoging aan barium aangetoond, deze is te wijten aan verhoogde achtergrondconcentraties en vormt geen aanleiding tot nader onderzoek. De eerder aangetoonde sterke verhoging aan vluchtige aromaten blijkt niet reproduceerbaar. Naast enkele lichte verhogingen, is het gehalte aan benzeen matig verhoogd aanwezig. De verontreiniging is te relateren aan het aanwezige shreddermateriaal. Dit materiaal is voorafgaand aan de bouw van de veestal (vergunning juli 1973) in de bodem gebracht. De verontreiniging is ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'.

##### *Asbestonderzoek*

De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is deels bevestigd. In de bovengrond is zeer plaatselijk asbest aangetroffen. Onder de betonverharding in het oostelijke deel van de opslagloods is een asbestplaat aanwezig. Bij het doorboren hiervan is vermoedelijk asbest in de bodem gekomen. Hier is dan ook zowel visueel als analytisch asbest in de bodem aangetroffen. Voor de bodem is een indicatief asbestgehalte bepaald van 19,7 mg/kg ds (worst case). De toetswaarde voor nader onderzoek wordt niet overschreden. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

##### *Algemeen*

Wanneer sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Het bevoegde gezag ten aanzien van de verontreiniging is Omgevingsdienst Midden-Holland. Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. Deze saneringsplicht wordt echter pas door het bevoegd gezag geëffectueerd, indien sanering van de verontreiniging spoedeisend is. Uit de risico-analyse uit het bodemonderzoek volgt dat de verontreiniging

bij het huidige gebruik geen risico's oplevert en dat een sanering dus niet spoedeisend is. Nadat onze vaststelling van ernst en spoedeisendheid door middel van een beschikking door het bevoegde gezag is bevestigd, zijn de uitkomsten van dit bodemonderzoek ook formeel vastgelegd. In verband met het voornemen de huidige opstallen te slopen en een nieuwe woning te bouwen, zal de aangetroffen verontreiniging gesaneerd moeten worden.

### Conclusie

Voor de bestemmingswijziging is de bodemkwaliteit in voldoende mate vastgesteld. Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Sanering dient plaats te vinden aan de hand van een door bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan of zogenaamde BUS-Melding (categorie immobiel). Na afronding van de sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig. Als er een goedgekeurd saneringsplan is of als is ingestemd met de BUS-melding kan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden afgegeven.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

### 4.1.5 Luchtkwaliteit

#### Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.4 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.4 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	200 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM <sub>2,5</sub>	25 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	n.v.t.	50 µg/m <sup>3</sup>	24-uurgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

#### Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder

van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

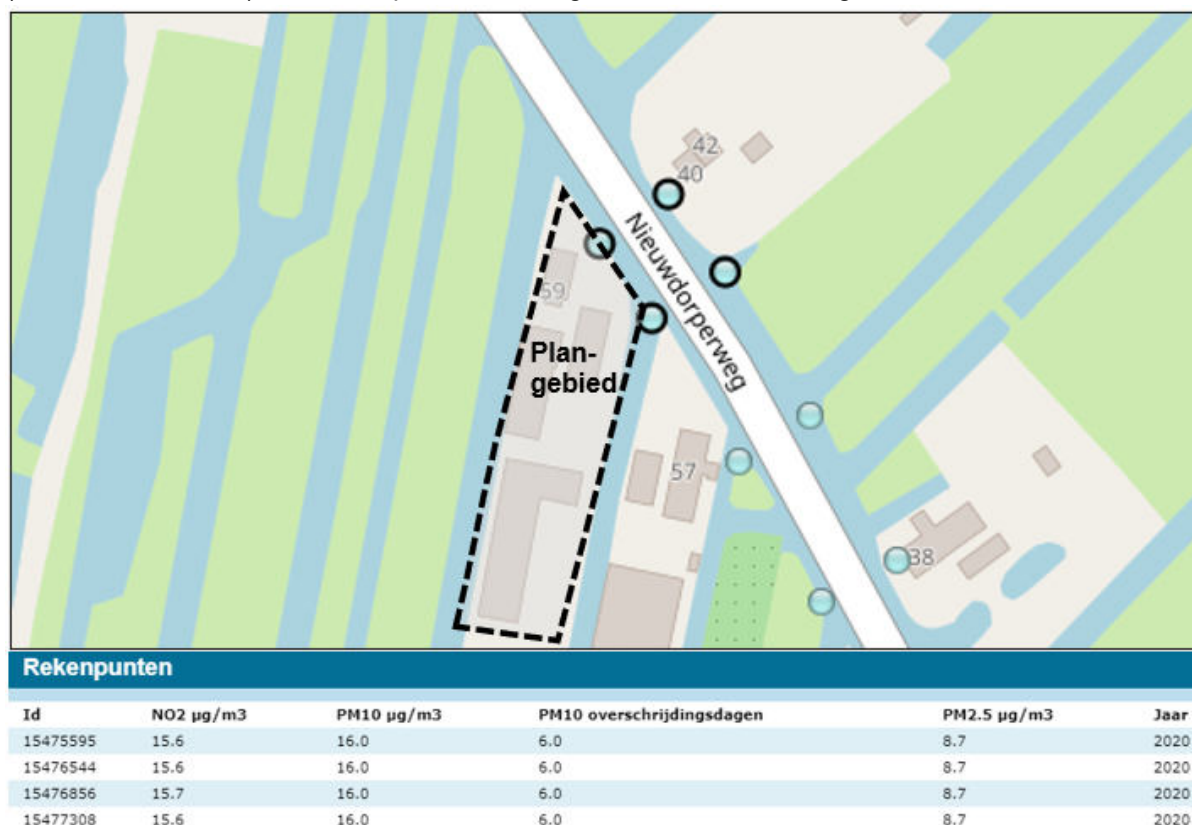
### Onderzoek/ beoordeling

#### Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het plan omvat een functiewijziging van een bedrijfswoning naar woning en het toevoegen van één compensatiewoning. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Om toch een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie langs de Nieuwdorperweg. Volgens de NSL monitoringstool is de concentratie NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden, zoals aangetoond in figuur 7. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 15,7 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) bedraagt ten hoogste 16,0 µg/m<sup>3</sup>. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> geldt dat de hoogste concentratie 8,7 µg/m<sup>3</sup> bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m<sup>3</sup>. Geconcludeerd wordt dat de WIK de uitvoering van het project niet in de weg staat.

### Conclusie

De planontwikkeling valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.



Figuur 7: Rekenresultaten NSL-monitoringstool 2020.

### 4.1.6 Externe veiligheid

#### Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.

- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

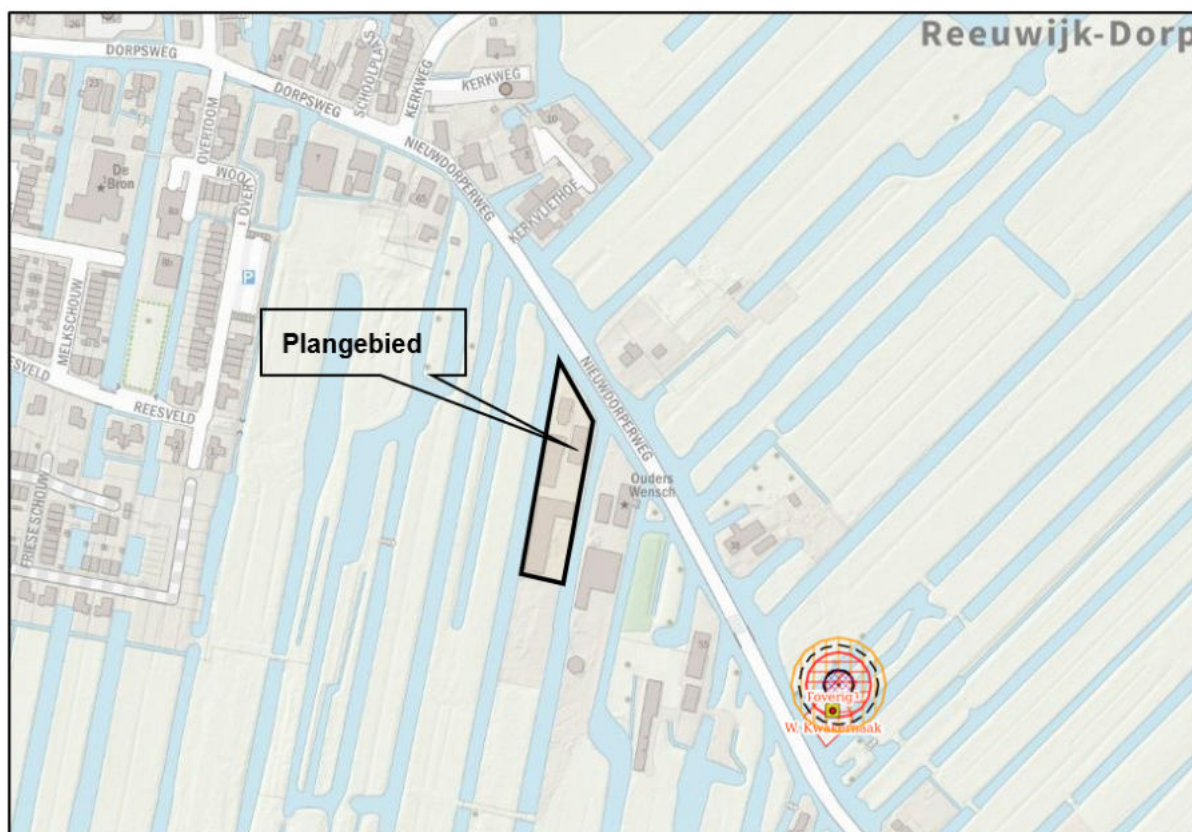
- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

### Onderzoek/ beoordeling

Voor Externe Veiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

De Signaleringskaart EV geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Uit de Signaleringskaart EV (figuur 8) blijkt dat aan de Nieuwdorperweg 36 een bovengrondse propaantank van 3 m<sup>3</sup> staat met een PR-6 contour van 10 m. Het explosieaandachtsgebied is 32 m. Het plangebied ligt op ruim 200 m afstand hiervan. Verder zijn er geen potentiële risicobronnen in de omgeving aanwezig.



Figuur 8: Uitsnede Signaleringskaart EV.

### Niet gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

In 2018 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van CE voor het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het



voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

### **Conclusie**

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied.

## **4.2 Waterparagraaf**

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

### **4.2.1 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland**

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor elk ruimtelijk plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

#### Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

#### Keur en uitvoeringsregels

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

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- de bodem van kwelgevoelige gebieden,

maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of



aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op [www.rijnland.net/regels](http://www.rijnland.net/regels).

#### Riolering en afkoppelen

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

### **4.2.2 Waterhuishouding**

#### Polder Reeuwijk

Het plangebied ligt in de polder Reeuwijk. Waterhuishoudkundig gezien bestaat de polder uit verschillende blokken, waarvoor door de waterbeheerders een gedifferentieerd peilbeheer wordt toegepast. Daarbij wordt rekening gehouden met de vraag naar voldoende drooglegging voor de agrarische bedrijfsvoering enerzijds en de wens tot een beperking van de aanhoudende bodemdaling in veengronden anderzijds.

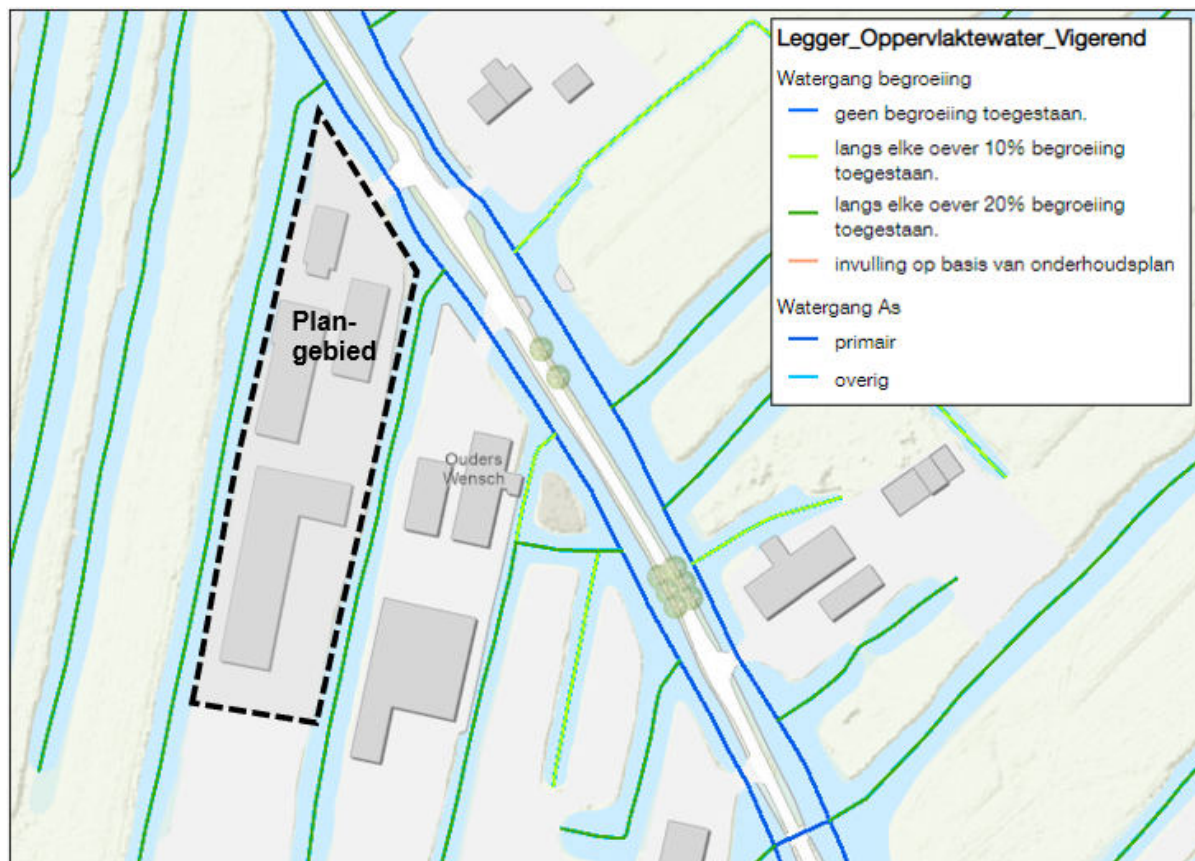
De polder Reeuwijk omvat het relatief natte polderlandschap ten westen en ten zuiden van de Binnenpolder en Broekpolder. Het landschapsbeeld wordt hier gekenmerkt door een slotenstelsel met gemiddeld bredere weteringen en door een grotendeels waaiervormige kavelstructuur tussen Reeuwijk Dorp en Oud-Bodegraven.

#### Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied liggen geen (regionale) waterkeringen. Evenmin ligt het plangebied in een beschermingszone. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

#### Oppervlaktewater

Op de Legger van het oppervlaktewatersysteem maakt het water aan weerszijde van het plangebied onderdeel uit van overig oppervlaktewater met een beschermingszone van 2 m. Langs de Nieuwdorperweg ligt een primaire watergang met een beschermingszone van 5 m. De nieuw te bouwen woning worden buiten de kern- en beschermingszone gebouwd. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 9. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 9: Uitsnede Legger oppervlaktewater 2018.

#### Toekomstige situatie

Het plangebied aan de Nieuwdorperweg is planologisch bestemd als Bedrijf met een bouwvlak. Het voorste gedeelte van het bestaande bestemmingsvlak wijzigt van functie naar Wonen. Het deel hierachter krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Er wordt 1.491 m<sup>2</sup> aan (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt. In de plaats hiervan wordt alleen een woning teruggebouwd met een oppervlakte van afgerond 160 m<sup>2</sup>. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15% water te worden gecompenseerd wanneer meer verhard oppervlak wordt aangelegd. Daarboven dient te dempen water met een oppervlakte voor 100% te worden gecompenseerd. In de nieuwe situatie wordt het verhard oppervlak aanmerkelijk verminderd. Voorts worden er geen sloten gedempt, zodat het realiseren van vervangend water niet nodig is. Voor de nieuw te graven watergang tussen de bestemmingen zal tijdig een Waterveding worden aangevraagd. De bestaande woning is aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Voor de nieuwe woning wordt dat niet anders.

#### Watertoets

Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is het Hoogheemraadschap van Rijnland d.d. 31 mei 2021, dossiercode 20210531-13-26650, op de hoogte gebracht van het plan. Op basis van de verstrekte gegevens heeft het Hoogheemraadschap geconcludeerd dat er sprake is van een waterbelang. In verband hiermede wordt het voorontwerp wijzigingsplan om advies voorgelegd aan het hoogheemraadschap. De resultaten worden verwerkt, nadat het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is afgerond.

#### **Conclusie**

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit wijzigingsplan opgenomen planontwikkeling.

## 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

### Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de nieuwe Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

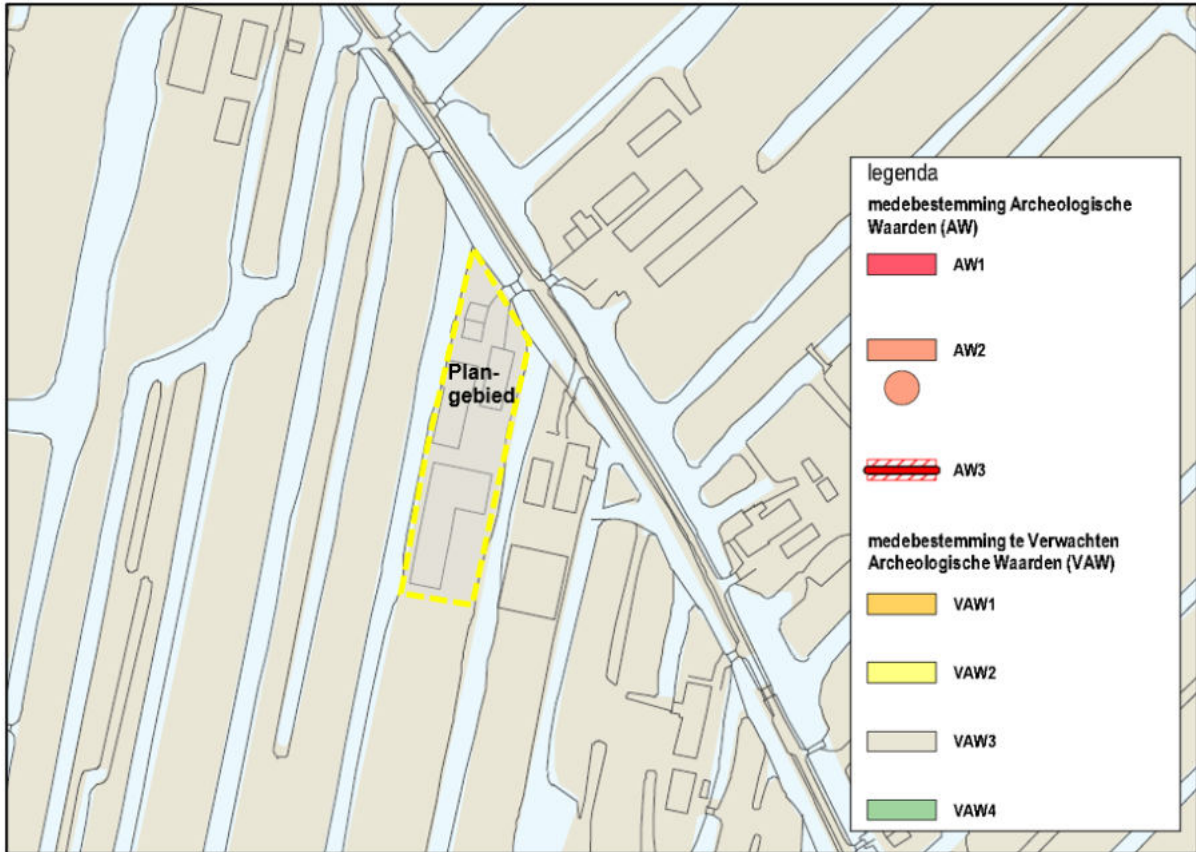
### 4.3.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. Het plangebied ligt in Oude stroomgordels en geulafzettingen van de Formatie van Echteld. De plankaart laat zien dat in het gebied (ruim) dieper dan 5 m (basis holoceen) een hoge trefkans op archeologische sporen is.

### 4.3.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" opgesteld. Dit rapport met bijbehorende vier kaartbijlagen heeft de gemeenteraad op 4 juli 2012 vastgesteld en dient als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen. Naast deze documenten staan bepalingen aangaande archeologie in de Kadernota Erfgoed welke eveneens op 4 juli 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is het plangebied aangeduid als "medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden VAW 3" (figuur 10). Voor deze gronden is een omgevingsvergunning vereist bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 25.000 m<sup>2</sup>. Na overleg met de specialist archeologie van de Omgevingsdienst Midden-Holland is evenwel komen vast te staan dat het bebouwingslint onderdeel moet uitmaken van de aanduiding "medebestemming Archeologische Waarden AW 2", zoals deze dubbelbestemming ook is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Reeuwijk'. Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m<sup>2</sup>. In verband hiermede is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.



Figuur 10: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012, plangebied geel omlijnd.

#### 4.3.3 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie

ADC ArcheoProjecten BV te Amersfoort heeft een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (rapport van 8 december 2021, rapportnummer 5504, Bijlage 3). Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Het plangebied maakt deel uit van het bewoningslint van de Nieuwdorperweg. In de diepe ondergrond, op 4,7 tot 7,7 m –mv (circa 8,5 tot 9,5 m –NAP), zijn mogelijk oever- en geulafzettingen van de stroomgordel van Waddinxveen aan te treffen. Tot op heden zijn nog geen resten bekend die verband houden met deze stroomgordel.

De oever- en geulafzettingen van de stroomgordel van Waddinxveen worden afgedekt door komklei gevolgd door een tot 6 m dik veenpakket. Op grond van de natte omstandigheden waarin de pakketten zijn gevormd, is het niet aannemelijk dat deze in de periode voorafgaand aan de grootschalige laatmiddeleeuwse ontginningen een geschikte ondergrond hebben gevormd voor bewoning.

In de 13e eeuw werden de veengebieden in het onderzoeksgebied ontgonnen en werden op de kop van de kavels boerderijen gebouwd, waardoor het bewoningslint van de Nieuwdorperweg ontstond. Een laatmiddeleeuws of nieuwwetijds bewoningsniveau zal zich manifesteren als een veraarde of omgewerkte veenlaag of opgebrachte kleilaag met daarin archeologische indicatoren. Door gravende werkzaamheden bij de inrichting van het plangebied als erf en bij de aanleg en sloop van bebouwing kan verstoring zijn opgetreden van het bodemprofiel inclusief het mogelijk aanwezige laatmiddeleeuws of nieuwwetijds bewoningsniveau.

Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld dat de ondergrond van het plangebied uit zwak kleilig bosveen (Hollandveen Laagpakket, Formatie van Nieuwkoop) bestaat. Het bovenste deel van het veenpakket, dat als archeologisch relevant wordt beschouwd, is in geen van de boringen intact aanwezig. De bodemopbouw blijkt als gevolg van (sub)recente bouw- en sloopactiviteiten en de aanleg en inrichting van het terrein sterk verstoord te zijn, waarbij de verstoringdiepte varieert van 60 tot 280 cm –mv. De kans op het aantreffen van archeologische resten is hierdoor zeer gering.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het

is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en bij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk plaats te vinden.

#### **Conclusie**

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

#### **4.3.4 Cultuurhistorie en monumenten**

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De in het gebied aanwezige bebouwing is van eenvoudige architectuur. Cultuurhistorische waarden worden in en rondom het gebied niet aangetast.

#### **Conclusie**

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze bestemmingswijziging.

#### **4.4 Flora en fauna**

##### **Wettelijk kader**

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

##### **Onderzoek/ beoordeling**

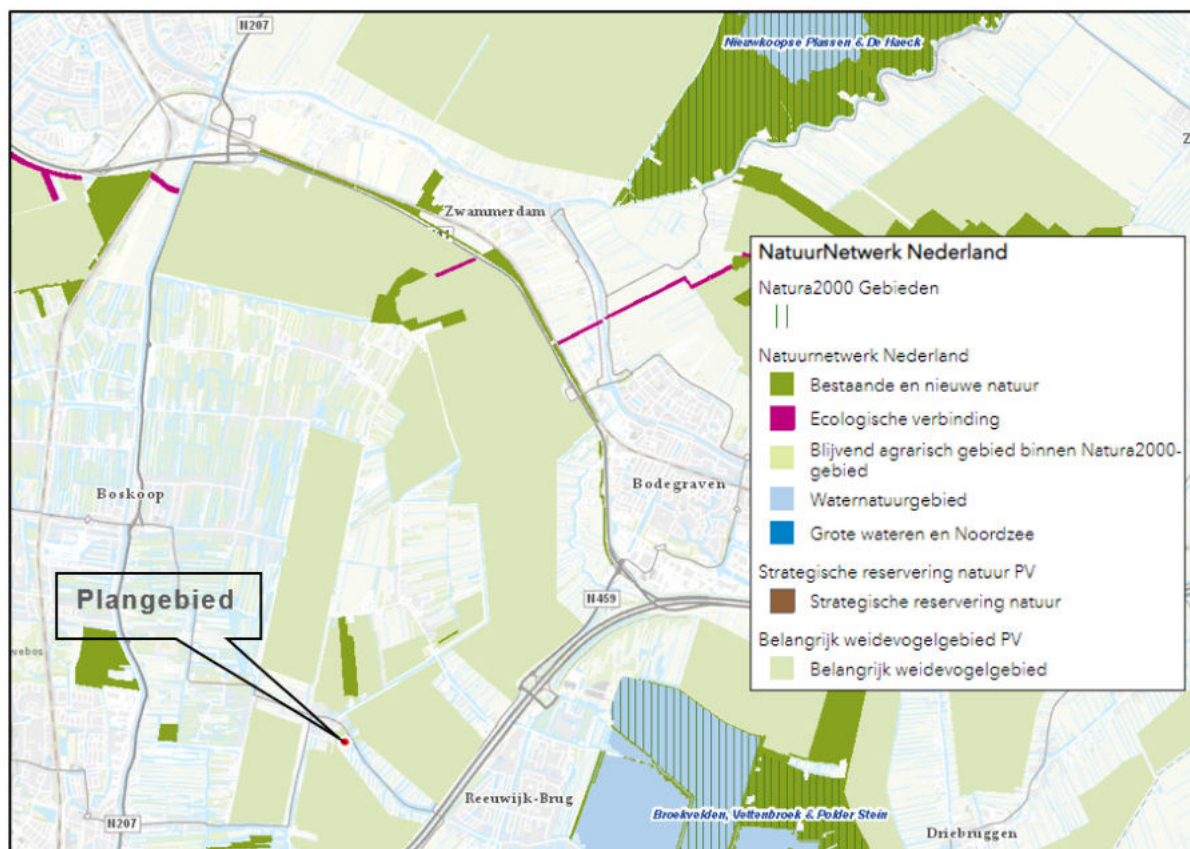
###### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde gebied dat is beschermd in het kader van de Wnb betreft het Natura2000-gebied "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein". Dit beschermd gebied ligt op ongeveer 2,9 km afstand. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt op 6,7 km afstand (figuur 11).

Gezien tussenliggende wegen en bebouwing (verstoring), de afstand en het feit dat geen industriële activiteiten plaatsvinden die een mogelijk verontreinigend effect kunnen hebben op aangewezen natuurwaarden zijn indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermd gebied niet te verwachten. Een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb is niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt evenmin binnen het NNN. Negatieve effecten op NNN zijn niet te verwachten. Ten westen van het plangebied ligt op circa 10 m (aan de overzijde van de sloot) een belangrijk weidevogelgebied. Deze gebieden liggen achter het bebouwingslint van de Nieuwdorperweg. De verstoringafstand van de woningbouwlocatie is zodanig dat dit niet zal leiden tot aantasting van broedlocaties van weidevogels. In paragraaf 4.4.2 wordt dit aangetoond.





Figuur 11: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

#### 4.4.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 2,9 km ten noordoosten van het plangebied. Dit gebied is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar de Polder Stein wordt mogelijk binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Dit deelgebied ligt op circa 5,2 km afstand ten noordoosten van het plangebied. Het op 6,7 km gelegen Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatgebied.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de in te voeren Omgevingswet in juli 2022). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitat types in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

Voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten geldt een vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. De tijdelijke gevolgen van door de bouw veroorzaakte stikstofdepositie kunnen daarmee buiten beschouwing worden gelaten bij de natuurvergunning.

De nieuw te bouwen woning wordt gebouwd volgens de eisen van het BENG. In de gebruiksfase is er geen sprake van toename van stikstofdepositie gezien afstand tot stikstofrelevante Natura2000-gebieden. Ten opzichte van de bestaande situatie is er voorts geen sprake van verkeersaantrekkende werking, omdat de bedrijfsactiviteiten met vrachtverkeer plaatsmaken voor alleen personenverkeer van en naar één nieuwe woning. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

#### 4.4.2 Verkennend ecologisch onderzoek

Bij een bestemmingsplanwijziging c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd voor het onderhavige plangebied (rapport van september 2021, projectnummer 21A039, Bijlage 4. Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport):

Natuurgebieden	Gevolgen
<i>Natura2000</i>	
Habitattypen	Natura 2000-gebieden 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' hebben habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Vanwege de geringe omvang van de ontwikkeling en afstand tot de Natura 2000-gebieden is een toetsing van stikstof depositie niet nodig.
Soorten	Nee
NNN-gebieden	Nee
Provinciale Omgevingsvisie/-verordening	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bunzing, Egel, Haas en Wezel geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora	Nee
Jaarrond beschermde nesten	Nee
Vissen	Nee
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Vogels	Nee
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

#### Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan

maken.

#### *Natuur-inclusief bouwen*

Het is wenselijk natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal voorzieningen te integreren voor Huismus en vleermuizen:

- a. Voor de Huismus kan ruimte beschikbaar gehouden onder onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen kan in afwijking hiervan vogelvides aangebracht op de onderste panlat.
- b. Voor vleermuizen kunnen kasten worden ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en/of op een aantal zijgevels vleermuiskasten geplaatst.
- c. Bij herstructurering van de oevers in het plangebied wordt geadviseerd de beschoeiingspalen en horizontale planken net op of maximaal 2 cm boven de waterlijn te plaatsen. De oevers flauw dimensioneren en inplanten met Dotterbloemen, Gele lissen, Kattenstaarten, Moerasspirea en Watermunt.
- d. Er wordt aanbevolen om Krabbenscheer uit te zetten in de veenput ten behoeve van de Groene glazenmaker die in dit polderblok voorkomt.

#### **Conclusie**

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling wanneer de hiervoor genoemde maatregelen en aanbevelingen in acht worden genomen. Deze aanbevelingen zullen bij uitwerking van de plannen worden overgenomen.

## **4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten**

### **4.5.1 Kabels en leidingen**

In het plangebied liggen, behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting geen planologisch relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.



## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het wijzigingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd wijzigingsplan.

### 5.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels voor parkeren opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

#### 5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

##### Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

##### Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

#### 5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

##### Artikel 3 Agrarisch met waarden

De achter de woonpercelen gelegen gronden hebben de bestemming "Agrarisch met waarden - AW"

gekregen. De betreffende gronden maken deel uit van het waardevolle agrarische cultuurlandschap van het Groene Hart en worden primair gebruikt voor de uitoefening van de grondgebonden veehouderij. Bij het agrarisch gebruik staat het behoud en herstel van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden voorop. Bebouwing is daarom niet toegestaan.

#### *Omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden*

De regels voor de agrarische bestemming bevat een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden. Dit betreft de werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het opgenomen stelsel heeft als doel om de aanwezige en potentiële natuur- en landschapswaarden binnen deze bestemming te beschermen. Tevens mogen de vergunningplichtige werkzaamheden geen negatieve gevolgen hebben voor de waterkwaliteit en waterkwantiteit.

#### Artikel 4 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen met bijbehorende bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen en de maximale inhoud van een hoofdgebouw vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bouwvlakken ingetekend, waarin hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

In een hoofdgebouw is het toegestaan om onder voorwaarden kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis uit te oefenen. De voorwaarden hebben als doel om de kleinschaligheid van deze activiteiten te waarborgen en om te voorkomen dat dergelijke activiteiten het woon- en leefklimaat aantasten. Onder andere betekent dit, dat verkeer aantrekkende functies worden tegengegaan en dat op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet zijn. Via de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kan in een woning een bed & breakfast worden gerealiseerd.

#### Artikel 5 en 6 Waarde - archeologie 1 en 3

Voor dit gebied is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 en 3' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel.

### **5.3.3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

#### Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

#### Artikel 8 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

##### *Overschrijding bouwgrenzen*

Om te voorkomen dat kleine, ondergeschikte ontwikkelingen tot aparte procedures leiden, is in dit lid opgenomen dat voor bepaalde ontwikkelingen de bouwgrenzen overschreden mogen worden.

##### *Plaatsen en vergroten van bruggen*

In dit artikel is bepaald dat het verboden is om nieuwe bruggen te plaatsen of bestaande bruggen te vergroten. Dit verbod is in het wijzigingsplan opgenomen om te voorkomen dat er vanuit ruimtelijk of verkeerkundig oogpunt ongewenste situaties ontstaan. Het uitvoeren van deze werkzaamheden kan worden toegestaan met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 10.4 van de regels.

##### *Ondergronds bouwen*

Het is niet wenselijk dat ondergronds bouwen binnen het plangebied onbeperkt mogelijk is. Daarom zijn in de regels bepalingen hierover opgenomen. Ondergronds bouwen is toegestaan, mits de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing niet groter is dan de bebouwing die aanwezig is boven peil en de

bebouwingsdiepte niet meer dan 3 meter is.

#### Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

#### Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 2.1, lid 1 onder a, b of c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

##### *Maten en bouwgrenzen*

In dit artikel wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken van de regel dat bouwgrenzen niet mogen worden overschreden (voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen). Om deze afwijking mogelijk te maken kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages.

##### *Mantelzorg*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regelgeving zodanig dat een bijgebouw kan worden gebruikt als afhankelijke woonruimte. Een dergelijke bewoning moet noodzakelijk zijn vanuit het oogpunt van mantelzorg.

##### *Plaatsen en vergroten bruggen*

Met toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid kan het plaatsen van nieuwe bruggen of het vergroten van bestaande bruggen worden toegestaan. Hieraan kan medewerking worden verleend als bij een woning nog geen brug aanwezig is. Het artikel bepaalt maximale afmetingen voor een brug. Verder mogen de waarden op de locatie of in de omgeving niet worden aangetast.

#### Artikel 11 Overige regels

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen.

### **5.3.4 Overgangs- en slotregels**

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

#### Artikel 12 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het wijzigingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

#### Artikel 13 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het wijzigingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

## **5.4 Handhaving wijzigingsplan**

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een wijzigingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het wijzigingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een wijzigingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het wijzigingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de wijzigingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

**Conclusie**

Het wijzigingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.

## **Hoofdstuk 6    Uitvoerbaarheid en resultaten overleg**

### **6.1    Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van het bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens geldt via de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer/ ontwikkelaar. Eén en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten. Als er geen overeenkomst wordt gesloten en het kostenverhaal is niet anderszins verzekerd, dient er een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het wijzigingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Het is derhalve noodzakelijk om het kostenverhaal te verzekeren. Hiervoor is voorafgaande aan vaststelling van dit wijzigingsplan een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

### **6.2    Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerp wijzigingsplan toegezonden aan de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

### **6.3    Communicatie**

PM

### **6.4    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor onderhavig ontwerp wijzigingsplan is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp wijzigingsplan met bijbehorende stukken heeft daartoe vanaf DDMMJJ zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn wel/geen mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen ingediend.



## **Regels**

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

Het wijzigingsplan Nieuwdorperweg 59, Reeuwijk met identificatienummer NL.IMRO.1901.Nieuwdorperweg59-WP20 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

#### 1.2 wijzigingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3 bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied West, zoals dat op 24 oktober 2015 en 5 juli 2017 (eerste herziening) door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk is vastgesteld.

#### 1.4 aanduiding

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

#### 1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.6 afwijking

Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo.

#### 1.7 agrarisch natuur- en landschapsbeheer

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

#### 1.8 bebouwing

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

#### 1.9 bebouwingsgrens

Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

#### 1.10 bebouwingspercentage

Een binnen een bij het plan behorend geometrisch bepaald vlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van een deel van het bouwperceel, dan wel bouwvlak of bestemmingsvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd; dit percentage heeft geen betrekking op ondergrondse parkeergarages.

#### 1.11 bed & breakfast

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

#### 1.12 bestand

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



### **1.13 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.14 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.15 bevoegd gezag**

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel de Wet natuurbescherming.

### **1.16 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

### **1.17 bouwen**

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

### **1.18 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.19 bouwperceel**

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

### **1.20 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

### **1.21 bouwvlak**

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

### **1.22 bouwwerk**

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

### **1.23 cultuurhistorische waarde**

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

### **1.24 gebouw**

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

### **1.25 hoofdgebouw**

Eén of meer gebouw(en) of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### **1.26 kap**

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

**1.27 kleinschalig beroep- en bedrijf-aan-huis**

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

**1.28 landschapswaarde**

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

**1.29 nadere eis**

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

**1.30 natuurwaarde**

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

**1.31 NEN**

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

**1.32 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

**1.33 parkeren**

Het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

**1.34 peil**

- a. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. voor gebouwen die niet onmiddellijk aan de weg grenzen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

**1.35 plangrens**

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

**1.36 prostitutie**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.37 seksinrichting**

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.38 voldoende laad- en losvoorzieningen**

Voldoende ruimte voor het laden en lossen van goederen, zoals dit is aangegeven in het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

**1.39 voldoende parkeergelegenheid**

Parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

**1.40 voorgevel**

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

**1.41 voorgevelrooilijn**

De lijn in het verlengde van de voorgevel.

**1.42 woning**

Een complex van ruimten, dat blijktens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     afstand**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.9     vloeroppervlakte**

De gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 (Nederlandse Norm voor ruimtelijke data).

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### 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. het beweiden door dieren in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
- c. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- d. het behoud, herstel en de instandhouding van de aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de waterhuishouding;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals, groen, dammen en bruggen, voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 1 m.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 om de bouw van een schuilgelegenheid voor buiten het bouwvlak vee toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de schuilgelegenheid dient ten dienste te staan van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de schuilgelegenheid dient noodzakelijk te zijn voor de agrarische bedrijfsvoering, hetgeen moet blijken uit een advies van een agrarisch deskundige;
- c. de oppervlakte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 4 meter;
- e. de schuilgelegenheid dient te worden afgedekt met een kap.

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

##### 3.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, het aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, met uitzondering van het aanbrengen van verhardingen van in- en/of uitritten tot een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen hebben met uitzonderingen van het periodiek afzetten van hakhout;
- f. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen:
  1. het telen en kweken van bomen of heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden);
  2. het beplanten met respectievelijk de teelt van maïs;
- g. het chemisch scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van de graslandverbetering.

#### *3.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- b. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- e. het dempen van dwarssloten (breedtesloten) betreffen.

#### *3.4.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkwaliteit en waterkwantiteit van de betreffende gronden en;
- d. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij een externe deskundige op het gebied van natuur, en landschap.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 4.2 Bouwregels

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

- a. woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. ten aanzien van de bouw van woningen geldt het volgende:
  1. het aantal woningen per bouwvlak mag ten hoogste het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedragen;
  2. bij herbouw van een woning dient de woning op de plaats van de fundamenten van de bestaande woning te worden teruggebouwd;
  3. ten aanzien van de inhoud van woningen inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:
    - de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag te allen tijde 650 m<sup>3</sup> bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;
    - indien de bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft van meer dan 650 m<sup>3</sup>, mag de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot maximaal 750 m<sup>3</sup>;
    - indien de bestaande woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken een inhoud hebben van meer dan 750 m<sup>3</sup>, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat bij herbouw van de woning de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- d. ten behoeve van zwembaden, tennisbanen en paardenbakken de volgende regels gelden:
  1. zwembaden, tennisbanen en paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
  2. per bouwvlak is ten hoogste één zwembad, één tennisbaan of één paardenbak toegestaan;
  3. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 400 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van de tennisbaan maximaal 660 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup>;
  4. het zwembad, de tennisbaan of de paardenbak dient achter de woning gerealiseerd te worden;
  5. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
  6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- e. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 5 m tot de

zijdelingse erfgrens mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van reeds bestaande gebouwen;

f. voorts geldt het volgende:

	maximum oppervlakte	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte
woningen (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken)		3,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken (minimaal 1 m achter hoofdgebouw, zowel binnen als buiten het bouwvlak)	75 m <sup>2</sup>	3,0 m	5 m
erf- en terrein- afscheidingen:			
- binnen het bouwvlak:			2 m
- buiten het bouwvlak:			1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen			3 m

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

#### 4.3.1 Voorwaardelijke verplichting nieuwe woning

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden ten behoeve van een nieuwe woning, zoals genoemd in artikel 4.1 sub a, zonder dat per nieuw te bouwen woning aan de Nieuwdorperweg 59 in het plangebied:

1. minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen is gesloopt en/of
2. minimaal 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen is gesloopt en/ of
3. minimaal 2,25 ha sierteeltgronden zijn gesaneerd.

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

#### 4.4.1 Herbouw van woningen buiten bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 onder c sub 2 ten behoeve van de herbouw van woningen op een andere plaats dan de plaats van de fundamenten van de bestaande woning met inachtneming van het volgende:

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

#### 4.4.2 Sanering bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken

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

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.5.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het gebruik tot het toestaan van een bed & breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. de bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in gebouwen binnen een bouwvlak zoals bepaald in artikel 4.2 onder a;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed & breakfast moet gekoppeld en ondergeschikt zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. het vloeroppervlak van de bed & breakfast en van eventuele kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis als bedoeld in artikel 4.1 mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m<sup>2</sup>;



- d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan acht personen in maximaal 4 kamers bed & breakfast worden geboden;
- e. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
- f. de parkeerbehoefte van de functie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. als gevolg van de bed & breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie 1**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (historische dorpskernen en bewoningslinten met een verspreide bebouwing en de bufferzone rondom AMK-terreinen).

### **5.2 Bouwregels**

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

#### *5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

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

#### *5.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 5.2 onder b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 5.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 5.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie 3**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (bewoningsresten uit de IJzertijd, Romeinse Tijd en Middeleeuwen).

### **6.2 Bouwregels**

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 25.000 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

#### *6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *6.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 6.2 onder b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 25.000 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 6.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 6.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7    Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 8      Algemene bouwregels**

### **8.1      Overschrijding bouwgrenzen**

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

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

### **8.2      Plaatsen en vergroten bruggen**

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

### **8.3      Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen en gelden de volgende regels:

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

## **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

### **9.1 Verbod**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

niet toegestaan is:

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

### **9.2 Klimaattoets**

Een omgevingsvergunning voor bouwen van een hoofdgebouw wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Dit betekent in ieder geval dat de bestaande situatie op het gebied van wateroverlast, hitte, droogte, overstroming, biodiversiteit en bodemdaling als gevolg van het bouwen niet mag verslechteren. Dit moet worden aangetoond door middel van een klimaattoets.



## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Maten en bouwgrenzen**

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

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

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

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

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

### **10.3 Mantelzorg**

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

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg;
- b. het aantal woningen op het bouwvlak niet mag toenemen;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de toegestane maximale maten en afstanden van de woning en bijgebouwen mogen niet worden overschreden;
- e. de woning mag maximaal één toegang hebben en er mogen geen extra inritten of bruggen worden aangelegd;
- f. de zorgbehoefte moet zijn aangetoond via een indicatiebesluit of verklaring van de GGD, met uitzondering van zorgbehoevenden ouder dan 75 jaar;
- g. bij beëindiging van de mantelzorg wordt het gebruik van de woning of bijgebouw als tijdelijke, afhankelijke woonruimte beëindigd.

### **10.4 Plaatsen of vergroten van bruggen**

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

- a. nieuwe bruggen zijn slechts toelaatbaar indien dit strikt noodzakelijk is voor de ontsluiting van een woning, waarbij als norm geldt ten hoogste 1 brug per woning;
- b. bij een woning mag de maximale breedte van een brug ten hoogste 3 m bedragen en het landhoofd ten hoogste 6 m;
- c. de afstand tussen naastgelegen bruggen dient ten minste 15 m te bedragen, tenzij de situering van afzonderlijke percelen een kortere afstand vereisen;
- d. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de werkzaamheden de cultuurhistorische,

landschappelijk- en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten en geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid.

## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren**

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

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

### **11.2 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 11.1 indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een bouwwerk, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 12.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 12.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 12.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Nieuwdorperweg 59, Reeuwijk.





**IntROview B.V.**

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

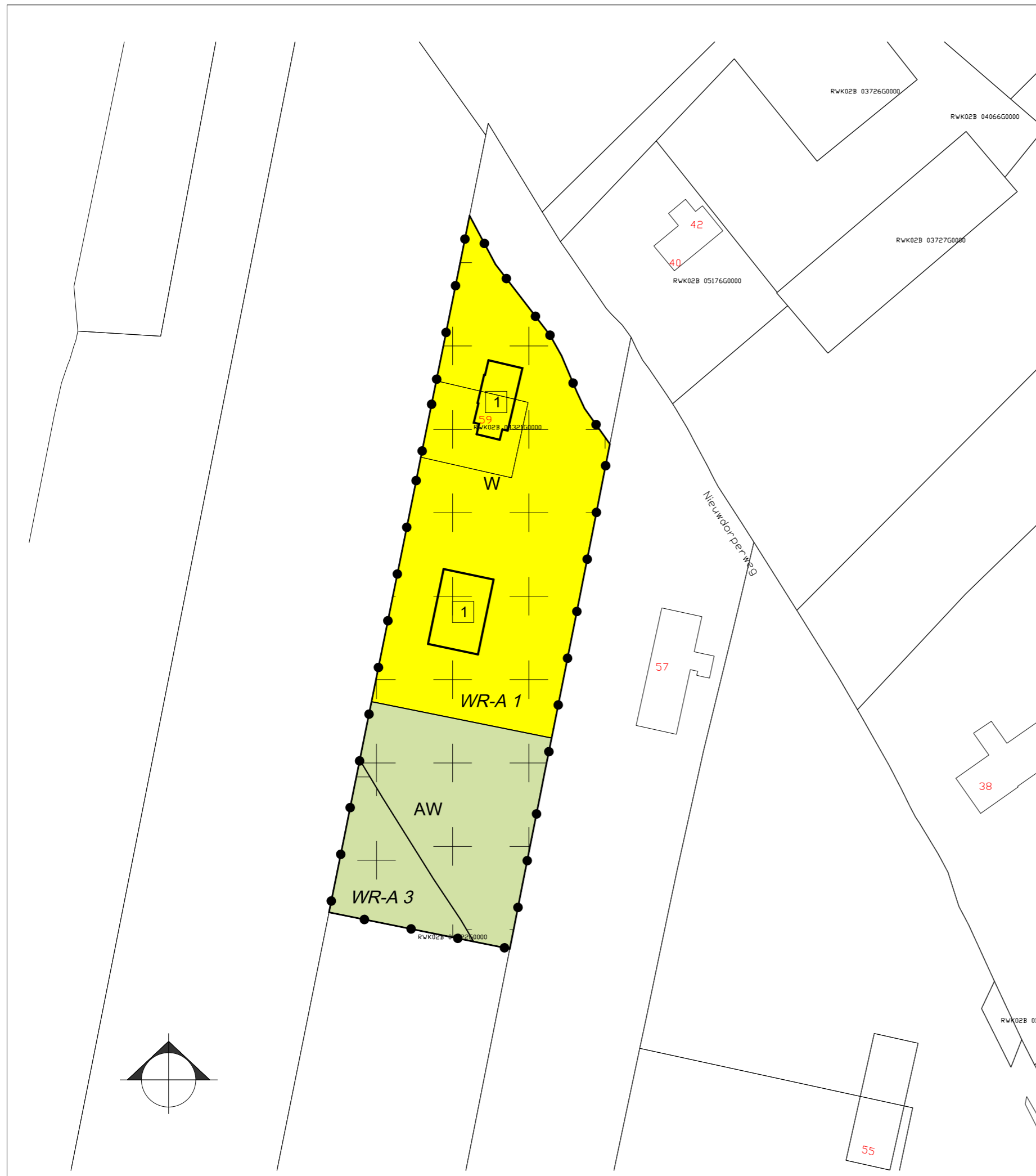
telefoon 0182 630480

[info@introview.nl](mailto:info@introview.nl)


[www.introview.nl](http://www.introview.nl)





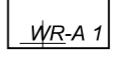
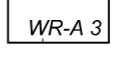


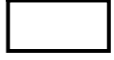




### LEGENDA

**Plangebied**  
 Plangebiedgrens

**Bestemmingen**  
 Agrarisch met waarden  
 Wonen

**Dubbelbestemmingen**  
 Waarde - Archeologie 1  
 Waarde - Archeologie 3

**Bouwvlak**  
 bouwvlak

**Maatvoeringaanduidingen**  
 maatvoeringsvlak  
 maximum aantal wooneenheden

<h3>Wijzigingsplan</h3> <h4>Nieuwdorperweg 59, Reeuwijk</h4>	
<b>Titel:</b> i_NL.IMRO.1901.Nieuwdorperweg59-WP40	<b>Tekening nr.:</b> LTL21548-BP
<b>Status:</b> ontwerp:    21-06-2021 vastgesteld: dd-mm-jjjj	<b>Schaal:</b> 1:1000 (A3-formaat)
	
Getekend door:  0182 - 35 70 77 info@legendijkTLarchitecten.nl legendijkTLarchitecten.nl Legendijk tuin- en landschapsarchitecten bv Oog voor buitenruimten	