

**Gemeente Bodegraven-Reeuwijk**  
**Partiële Herziening Bestemmings-**  
**plannen Buitengebied 2023**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

Maart 2023

Kenmerk 1901-47-T01  
Projectnummer 1901-47



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1. Aanleiding	1
<b>2. Relevant beleidskader</b>	<b>3</b>
2.1. Provinciaal beleidskader	3
2.2. Beleidskader Waterbeheerders	4
2.3. Gemeentelijk beleid	8
2.3.1. Gemeentelijke structuurvisies	8
2.3.2. Beleidskader 'Landbouw' en 'Agrarisch cultuurlandschap'	8
2.3.3. Beleidskader "Wonen"	12
2.3.4. Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk	14
<b>3. Toelichting op de partiële herziening</b>	<b>16</b>
3.1. Algemeen	16
3.2. Nadere toelichting op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	16
3.2.1. Burgemeester Kremerweg 10	18
3.2.2. Kwekerspad 6	20
3.2.3. Oud-Bodegraafseweg 80b	22
3.2.4. Oud-Bodegraafseweg 87a	24
3.2.5. Oud-Bodegraafseweg 106	26
3.2.6. Berkenbroek 11	28
3.2.7. Berkenbroek 20 en 22	30
3.2.8. Randenburgseweg 26a	31
3.2.9. 's-Gravenbroekseweg 94-1	32
3.2.10. Parallelweg 16	34
3.2.11. Schinkeldijk 44	35
3.2.12. Nieuwdorperweg 59	37
3.2.13. Tempeldijk 40	39
3.2.14. Zuidzijde 68a	41
3.2.15. Zuidzijde 56-69b	43
3.2.16. Weijland 16	45
<b>4. Uitvoerbaarheid</b>	<b>46</b>
4.1. Economische uitvoerbaarheid	47
4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
4.3. Zienswijzen	47



## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Sinds de vaststelling van de bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk: Sierteeltgebied Randenburg (2012), Plassengebied (2015), Buitengebied West (2015) en Buitengebied Noord (2017), heeft de gemeente voor diverse locaties in het buitengebied verzoeken ontvangen tot medewerking aan nieuwe ruimtelijke initiatieven. Het betrof hierbij geregeld verzoeken met betrekking tot bouwvlakwijzigingen, bedrijfssaneringen in het kader van een Ruimte voor Ruimte-regeling of nieuwe activiteiten, die om een planologische maatwerkregeling vroegen.

Voor dergelijke dossiers zijn in de afgelopen vier jaar partiële herzieningen vastgesteld in het kader van de "Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2019", de "Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2020", "Partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied 2021" en de "Eerste partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied 2022". Met deze herzieningen zijn individuele plannen en ambtshalve wijzigingen zo veel mogelijk gebundeld, waardoor plankosten en procedurelast aanzienlijk beperkt konden worden.

Sinds de vaststelling van laatste partiële herziening heeft zich weer een aantal ontwikkelingen voorgedaan, die in de onderhavige partiële herziening zijn opgenomen. Deze partiële herziening vervangt zoals vermeld de verbeelding en planregels voor zestien locaties, die binnen de globale contouren van eerder genoemde bestemmingsplannen zijn gelegen, met dien verstande dat de locatie ter hoogte van Zuidzijde 56-69b ook voor een deel in het plangebied van het bestemmingsplan Kern Bodegraven is gesitueerd. Concreet betreft het de locaties:

- Burgemeester Kremerweg 10;
- Kwekerspad 6;
- Oud-Bodegraafseweg 80b;
- Oud-Bodegraafseweg 87a;
- Oud-Bodegraafseweg 106;
- Berkenbroek 11;
- Berkenbroek 20 en 22;
- Randenburgseweg 26a;
- 's-Gravenbroekseweg 94-1;
- Parallelweg 16;
- Schinkeldijk 44;
- Nieuwdorperweg 59;
- Tempeldijk 40;
- Zuidzijde 68a;
- Zuidzijde 56-69b;
- Weijland 16.

Afbeelding 1: Beleidskader provincie Zuid-Holland.

Omgevingsvisie	Beleidsdoel/Status	Doel/Hoofdfunctie
Omgevingsvisie Zuid-Holland	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ behoud "veenlandschap"</li> <li>▪ bebouwing in de groene ruimte</li> <li>▪ twee kroonjuwelen cultureel erfgoed</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stimulering innovatie grondgebonden landbouw</li> <li>▪ maximale omvang veehouderijbedrijven: 2 ha</li> <li>▪ bij verbreding (zorg, recreatie, energie) evt. 2,5 ha</li> <li>▪ aanpassing bouwvlakken tevens denkbaar bij hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing</li> <li>▪ terughoudend beleid t.a.v. nieuwe woon- of bedrijfsfuncties in het buitengebied</li> <li>▪ nieuwe functies alleen toelaatbaar indien bestaande ruimtelijke kwaliteiten behouden blijven en verkeersdruk niet toeneemt</li> <li>▪ behoud karakteristieke cultuurhistorische waarden en landschapswaarden in</li> <li>▪ de lintbebouwing van de Meije en</li> <li>▪ de Oude Hollandse Waterlinie</li> </ul>
Omgevingsverordening	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ open ruimte buiten stedelijke gebieden voor landbouw, natuur en recreatie</li> <li>▪ behoud van landbouw als vitale sector</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verstedelijking concentreren in bestaand stedelijk gebied</li> <li>▪ verstedelijking in buitengebied voorkomen</li> <li>▪ toetsing bouwplannen aan de hand van kwaliteitscriteria en met behulp van beschermingscategorieën</li> <li>▪ ruimte scheppen voor landbouw en waar mogelijk versterking landschapswaarden en biodiversiteit</li> </ul>



## 2. Relevant beleidskader

### 2.1. Provinciaal beleidskader

De hoofdlijnen van het ruimtelijke ordeningsbeleid aan provinciale zijde worden sinds april 2019 bepaald door de provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Beide zijn gebaseerd op hun voorgangernota's (de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014) en zijn vastgesteld als zogenaamd "beleidsarme actualisaties". Zij vervangen de oude documenten, waarbij nog steeds passende regelingen centraal staan voor de versterking en ontwikkeling van bestaande, grotendeels stedelijke netwerken en een verbetering van ruimtelijke kwaliteiten zowel in stedelijk gebied als in landelijk gebied. Voor het buitengebied ligt de nadruk vooral op:

- handhaving van de contouren van bestaande stad- en dorpsgebieden respectievelijk linten;
- duurzame landbouw en andere passende economische activiteiten in het landelijke gebied;
- versterking van de biodiversiteit, zo mogelijk gekoppeld aan andere maatschappelijke doelen;
- instandhouding en versterking van het culturele erfgoed, en
- stimulering van recreatie en toerisme met name in combinatie met water en cultuurhistorie.

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

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

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

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

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

#### *Ontwikkelingsruimte voor landbouw*

Volgens de Omgevingsverordening is bebouwing voor agrarische bedrijven alleen toegestaan binnen een hiervoor aangewezen bouwvlak dat een maximaal oppervlak mag hebben van 2 hectare. De verordening biedt wel mogelijkheden om onder voorwaarden van dit beleid af te wijken, waarbij onder andere ruimte wordt geboden aan het hergebruik van leegkomende agrarische

rische gebouwen. Hiertoe behoren het hergebruik van vrijkomende opstallen door bestaande bedrijven maar ook door niet-agrarische functies toe te staan. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden.

Hergebruik is mogelijk voor functies die geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven en die weinig verkeer aantrekken. Daarbij kan gedacht worden aan een woonfunctie, een zorgfunctie of een lichte bedrijfsfunctie. De nieuwe functie moet gehuisvest worden binnen de bestaande bebouwing. Indien sprake is van een zorgfunctie is binnen het bestaande bouwvlak herbouw en in beperkte mate ook uitbreiding van de bebouwing toegestaan.

#### *Ruimtelijk beleid in het geval van bedrijfssaneringen*

Het voormalige provinciale Ruimte voor Ruimte - beleid, waarbij in ruil voor de sloop van bebouwing één of meer compensatiewoningen mogen worden gebouwd, is met de herziening van de Verordening Ruimte in 2014 losgelaten. Compensatieregelingen vallen nu onder de kwaliteitsregelingen en criteria zoals hiervoor omschreven. Uitgangspunt voor de gemeente blijft bij saneringsvraagstukken, dat de bestaande bouwmogelijkheden moeten worden "wegbestemd", zodat de gesloopte bebouwing niet opnieuw kan worden opgericht. Voor zover van toepassing dienen compensatiewoningen bij voorkeur op de locatie zelf of in de directe nabijheid daarvan gebouwd te worden.

## **2.2. Beleidskader Waterbeheerders**

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

#### *Waterbeheerplan Rijnland*

Het waterbeheerplan 2010-2015 (WBP 4) en 2016-2021 (WBP 5) leggen meer dan voorheen accent op de uitvoering. Zij zijn te raadplegen via het internetportaal van het hoogheemraadschap onder: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net).

De drie hoofddoelen van het beheerplan zijn sindsdien veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal, dat voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat in voorkomende gevallen rekening wordt gehouden met eventuele dijkverbeteringen in de toekomst.

Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap Rijnland dat het wa-

tersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt volgens het Hoogheemraadschap Rijnland tot meer lokale en langdurige buien, maar ook tot perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

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 voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

#### *Keur 2015 en Uitvoeringsregels Rijnland*

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

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

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

#### *Rijnlands beleidskader voor riolering en afkoppeling*

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

*Keur, consultatie- en dempingsplicht HDSR*

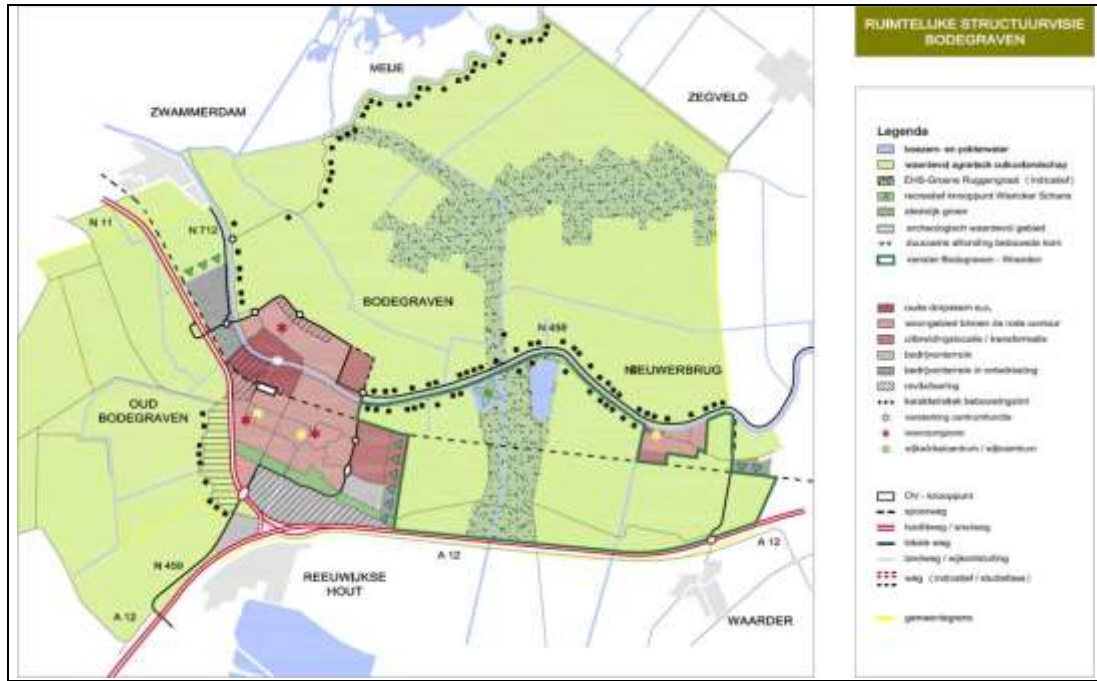
De kaders voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het waterbeheergebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) zijn eveneens vastgelegd in een waterbeheerplan, peilbesluiten, watergebiedsplannen, waterraamplannen en de keur.

Ter borging van de waterbeheerbelangen van HDSR is bij de uitwerking van de thans voorliggende partiële herziening in de verbeelding gebruik gemaakt van de meest recente databestanden van HDSR zoals deze ook in het bestemmingsplan Buitengebied Noord zijn toegepast. Dit bestemmingsplan is in de zomer van 2018 in werking getreden. Gezien het gegeven, dat de planherziening geen wijzigingen van de toen gehanteerde beschermingszones bevatten, wordt verondersteld, dat de belangen van de waterbeheerders met de voorgestelde verbeelding voldoende worden geborgd.

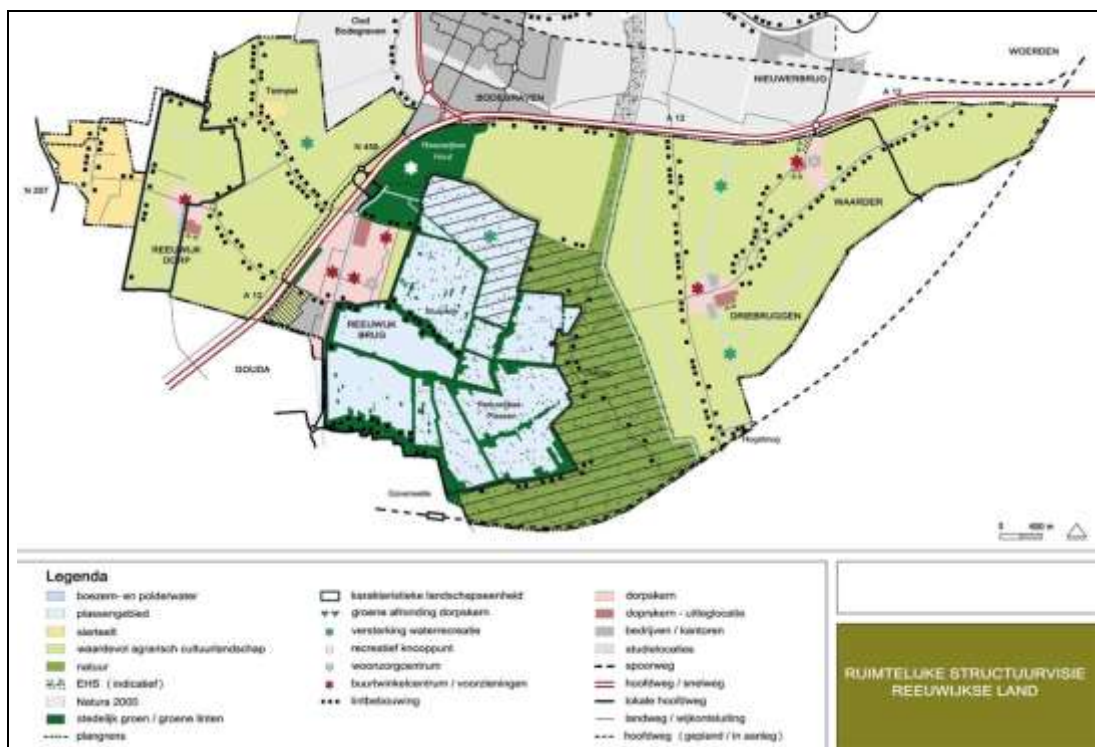
Voor onderhavig bestemmingsplan hebben de beschermingszones met name consequenties voor het beheergebied van HDSR. Bij de eventuele plaatsing van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde (i.c. voederplaten), dient vanzelfsprekend rekening te worden gehouden met de beschermingsbepalingen van HDSR.

Het beleidskader van HDSR vereist nadrukkelijk een compensatie van slootdempingen in het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en een compensatie van nieuwe oppervlakteverhardingen in een omvang van 15% van het oppervlak dat wordt verhard. Dempingen dienen volgens HDSR één op één gecompenseerd te worden. De gemeente onderschrijft deze benadering en constateert, dat de thans voorliggende herziening in het beheergebied van HDSR slechts in één geval tot een uitbreiding van bestaande bebouwing of oppervlakteverharding zal gaan leiden.

Afbeelding 2: Kaartbeeld Structuurvisie Bodegraven 2010.



Afbeelding 3: Kaartbeeld Structuurvisie Reeuwijk 2013.



## **2.3. Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1. Gemeentelijke structuurvisies**

Onderhavige planherzieningen zijn vanzelfsprekend ook getoetst aan het beleidskader van de gemeentelijke structuurvisies:

- de "Structuurvisie Bodegraven 2010-2020, Vitaliteit op een knooppunt",
- de "Structuurvisie Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020".

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

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

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

### **2.3.2. Beleidskader 'Landbouw' en 'Agrarisch cultuurlandschap'**

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

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

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

- hippische bedrijven worden net als andere agrarische ondernemingen bestemd met een passende aanduiding en bouwvlak voor de betreffende bedrijfsactiviteit en

- alle bij het bedrijf behorende bebouwing en bouwwerken dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden (inclusief voorzieningen ten behoeve van de verlichting, rijbakken etcetera).

**Afbeelding 4: Uittreksel uitgangspunten bestemming "Agrarisch met waarden".**

Bestemming	Beleidsaspect	Uitgangspunt
agrarisch met waarden - AW	Hoofdfunctie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" worden bestemd voor de uitoefening van grondgebonden veehouderij (inclusief bestaand oppervlaktewater)</li> <li>▪ waar nodig worden gronden ook bestemd voor het behoud van specifieke waarden (bv. archeologie of cultuurhistorie).</li> <li>▪ het grondgebruik in agrarische bouwvlakken mag de instandhoudingsdoelen van N 2000-gebieden niet frustreren.</li> </ul>
	Bestaande agrarische bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het bouwvlak van bestaande agrarische bedrijven wordt bepaald op basis van: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de omvang en contour van een bestaand bouwvlak en</li> <li>▪ de omvang van vergunde activiteiten</li> </ul> </li> <li>▪ bouwvlakken kunnen worden gewijzigd indien: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de verruiming ten dienste staat van een doelmatige bedrijfsvoering en verbetering van de milieuhygiëne</li> <li>▪ bestaande landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast</li> <li>▪ de nieuwbouw landschappelijk wordt ingepast.</li> </ul> </li> <li>▪ bestaande bedrijfswoningen worden positief bestemd.</li> </ul>
	Agrarische bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ alle voor het bedrijf noodzakelijke bebouwing of verharding moet binnen het agrarische bouwvlak gerealiseerd worden</li> <li>▪ een (nieuwe) bedrijfswoning is alleen mogelijk indien de noodzaak van deze woning wordt aangetoond</li> <li>▪ nieuwe bebouwing dient te allen tijde landschappelijk te worden ingepast</li> </ul>

	Nevenactiviteiten & Functie- veranderingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ binnen agrarische bedrijven zijn onder voorwaarden de volgende nevenactiviteiten toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veehandel of handel in zaaigoed en pootgoed</li> <li>▪ verkoop en opslag van agrarische (streek)producten</li> <li>▪ ambachtelijke bewerking van agrarische producten</li> <li>▪ medische dienstverlening voor de veehouderij en activiteiten op het gebied van zorg en educatie - kleinschalige verblijfsvoorzieningen (bv. bed &amp; breakfast)</li> </ul> </li> <li>▪ Deze nevenactiviteiten zijn toegestaan indien: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ omliggende woningen of bedrijven in hun functioneren niet worden belemmerd</li> <li>▪ de verkeersafwikkeling ter plaatse niet wordt gehinderd - de parkeerbehoefte binnen het eigen bouwvlak wordt opgevangen.</li> </ul> </li> <li>▪ vrijkomende agrarische bebouwing mag voor de navolgende functies worden gebruikt: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 of bedrijfsactiviteit (of naar aard en schaal daarmee vergelijkbaar) en ruimtelijk passend zijn</li> <li>▪ woon-, zorg-, horeca- of recreatiefuncties.</li> </ul> </li> </ul>
--	---	--

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

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

#### *Bouwvlak*

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

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

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



### *Bedrijfswoningen*

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

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

### *Nevenactiviteiten en functieveranderingen*

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

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

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

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

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

Sinds de introductie van de Wet Plattelandswoningen op 1 januari 2013 kan geregeld worden, dat ook voormalige bedrijfswoningen niet meer worden beschermd tegen geur van de eigen

veehouderij. Bedrijfswoningen van landbouwinrichtingen die door burgers worden bewoond, blijven onderdeel van de inrichting, zolang ze als bedrijfswoning zijn bestemd.

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

### 2.3.3. Beleidskader "Wonen"

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

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

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

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

- het aantal woningen mag op basis van autonome ontwikkelingen niet toenemen;
- vigerende bestemmingsvlakken met een woonbestemming blijven in principe ongewijzigd;
- herbouw van een woning op dezelfde plaats is zonder meer mogelijk. Herbouw van een woning op een andere plaats dan de bestaande locatie is toegestaan indien blijkt dat dit vanuit stedenbouw, milieu en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven verantwoord is;
- de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag altijd een omvang hebben van 650 m<sup>3</sup>. Alleen indien de omvang van de (aanwezige) vrijstaande bijbehorende bouwwerken dat toelaat, mag de omvang van de woning en bijgebouwen worden vergroot tot maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- tennisbanen, zwembaden en paardenbakken zijn binnen de bestemming "Wonen" toegestaan;
- gebruik van (bedrijfs)woningen ten behoeve van de uitoefening van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder nader te bepalen voorwaarden toegestaan.

Afbeelding 5: Uittreksel uitgangspunten niet-agrarische bedrijfsbestemmingen / voorzieningen.

Bestemming	Beleidsaspect	Uitgangspunt
Waarde - Cultuurhistorie	<p>bescherming en beheer cultuurhistorische waarden (niet zijnde monumenten / MIP-locaties)</p> <p>bescherming en beheer van monumenten, MIP-locaties en molenbiotopen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gronden met de medebestemming "Waarde - Cultuurhistorie" worden bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van cultuurhistorische waarden. Voor de bescherming van deze waarden dient rekening te worden gehouden met een vergunningenstelsel dat voorziet in een verbod op: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de verwijdering van groenelementen die op de plankaart als waardevolle landschapselementen zijn aangeduid</li> <li>▪ het dempen, graven of herprofilen van oppervlaktewater</li> <li>▪ nieuwe hoog opgaande beplanting</li> <li>▪ het slopen of verwijderen van karakteristieke bebouwing</li> </ul> </li> <li>▪ voor objecten die betrokken zijn geweest bij het Monumenten Inventarisatie Project is een beschermende regeling van toepassing conform het gemeentelijke parapluplan "Bestemmingsplan Cultuurhistorie"</li> </ul>
Bedrijf - B Horeca - H Recreatie - R Maatschappelijk - M	Hoofd functie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bestaande niet-agrarische bedrijven worden bestemd conform het huidige gebruik, hetgeen ruimte biedt voor bedrijven en activiteiten behorende tot de milieucategorieën 1 en 2.</li> </ul>
	Ontwikkelingsruimte bestaande bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten binnen het aangewezen bouwvlak worden geplaatst</li> <li>▪ het bouwvlak van bestaande niet-agrarische bedrijven wordt bepaald op basis van: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan, en</li> <li>▪ de omvang van de vergunde en aanwezige activiteiten</li> </ul> </li> <li>▪ bestaande bedrijfswoningen worden positief bestemd</li> <li>▪ nieuwbouw van bedrijfswoningen wordt niet toegestaan</li> <li>▪ bebouwd oppervlak van bestaande bedrijfsbebouwing mag eenmalig met maximaal 10% worden vergroot</li> </ul>

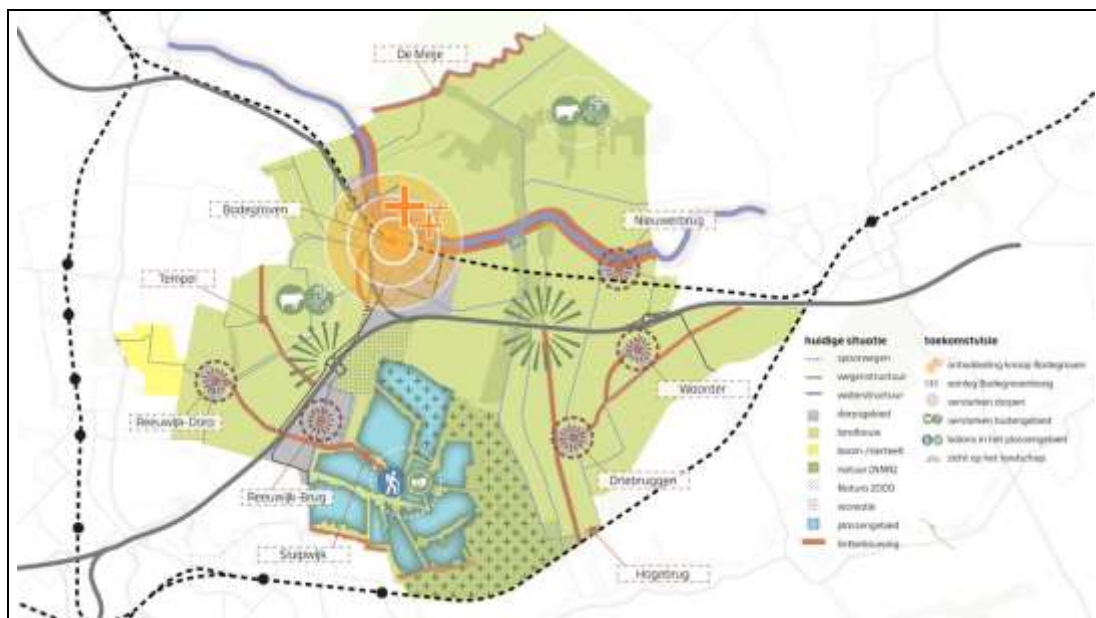
	Functieveranderingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vrijkomende bedrijfsbebouwing mogen worden gebruikt voor grondgebonden agrarische bedrijven, woon- en zorg-, horeca of recreatiefuncties mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aanwezige of potentiële waarden niet worden aangetast, omliggende bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden belemmerd</li> <li>▪ de nieuwe functie geen belemmeringen met zich meebrengt voor omliggende bedrijven en woningen en de verkeersafwikkeling ter plaatse</li> </ul> </li> <li>▪ bij hergebruik wordt ruimte geboden voor gehele of gedeeltelijke herbouw en een beperkte uitbreiding van de bebouwing mits deze geen afbreuk doet aan eventueel bestaande cultuurhistorische of monumentale waarden</li> </ul>
--	----------------------	---

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

#### 2.3.4. Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

Op 15 december 2021 is de toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. De Toekomstvisie geeft aan hoe we onze gemeente in de toekomst zien en hoe we omgaan met de verschillende vraagstukken, ontwikkelingen en ruimtevragers die op ons afkomen. En dat afgezet tegen de schaarse ruimte. De visie vormt de basis van al het ruimtelijk/fysieke beleid, zoals bedoeld in art. 1.2 van de Omgevingswet. Met daarnaast aandacht voor meer sociale aspecten en maatschappelijke ontwikkelingen. De Toekomstvisie vervangt de huidige structuurvisie en is de eerste omgevingsvisie: een nieuw instrument onder de Omgevingswet. De gemeente heeft ervoor gekozen om te starten met een omgevingsvisie 1.0, die op sommige punten nog globaal en abstract is. De komende jaren wordt deze visie steeds concreter en samenhangender én wordt handen en voeten gegeven aan de uitvoering van de toekomstvisie en de dorpsvisies. Ook wordt de samenhang met thematisch gemeentelijk beleid en provinciale en landelijke ontwikkelingen continue goed geborgd. In de stap van Omgevingsvisie 1.0 naar een volgende Omgevingsvisie 2.0 wordt indien nodig een plan-MER uitgevoerd om de effecten van concrete ontwikkelingen in beeld te brengen en de keuzes aan te scherpen. Een omgevingsvisie is een beleidsstuk dat voor de gemeente een 'zelfbindend document' is.

Afbeelding 6: Kaartbeeld toekomstvisie.



Ten aanzien van het buitengebied is in de toekomstvisie grote waarde gehecht aan het open landschap met de vele sloten, dijkes lintdorpen en veenviertjes waar het open landschap om bekend staat. Het gebied is waardevol voor weidevogels en de gezondheid, met de agrarische sector als belangrijkste beheerder en voedselproducent. In dit gebied moet worden samengewerkt aan een sterk landschap door vernieuwing, verbreding en verduurzaming van de landbouw en met meer ruimte voor water, natuur en gezonde recreatie. Boeren hebben hierbij een belangrijke rol. Het opwekken van duurzame energie wordt zorgvuldig ingepast en wordt rekening gehouden met cultuurhistorische bodemdaling. Het Venster Bodegraven-Woerden is een van de laatste open schakels in het Groene Hart. Deze zone moet worden behouden en versterkt.

De dorpen in het buitengebied zijn kleinschalig en hebben elk hun eigen karakter. De dorpen moeten vitaal gehouden worden met sterke sociale netwerken, passende woningbouw, behoud van voorzieningen en met veilige wegen, fiets- en wandelpaden.

### **3. Toelichting op de partiële herziening**

#### **3.1. Algemeen**

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

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

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

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

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

Voor alle plandelen zijn de dubbelbestemmingen uit de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Bij de archeologisch dubbelbestemmingen is in afwijking van de vigerende regelingen ervoor gekozen om deze over te nemen op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Parapluplan Archeologie Bodegraven-Reeuwijk. Zodoende ontstaat één uniforme regeling ter bescherming van de archeologische waarden in de hele gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

#### **3.2. Nadere toelichting op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen**

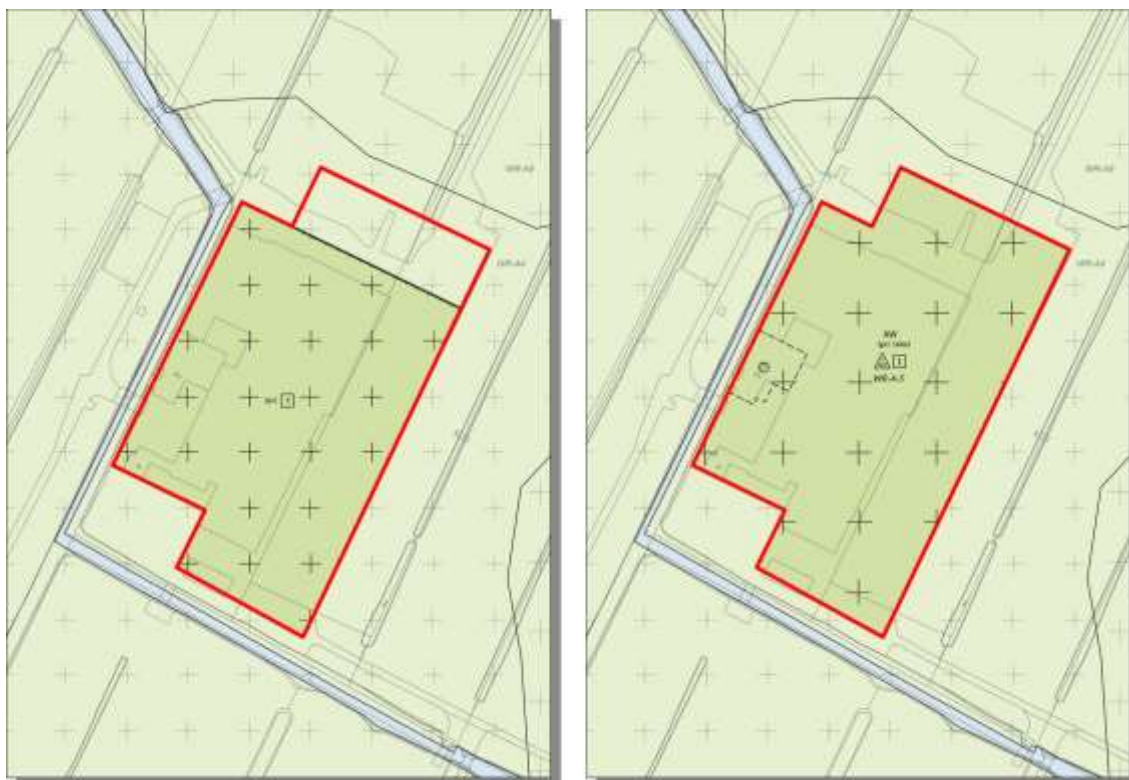
De partiële herziening omvat zoals in hoofdstuk 1 van deze toelichting is aangegeven een beschrijving van de planwijzigingen. Voor veel van die wijzigingen is een ruimtelijke onderbouwing

vervaardig die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Die ruimtelijke onderbouwingen dienen dan ook deels als toelichting op deze partiële herziening. In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting van de ontwikkelingen gegeven.

### 3.2.1. Burgemeester Kremerweg 10

Aan de Burgemeester Kremerweg 10 in Bodegraven is een grondgebonden veehouderijbedrijf gevestigd. Als nevenfunctie is ter plaatse een kaasmakerij aanwezig. Initiatiefnemer heeft het voornemen om deze kaasmakerij uit te breiden. Hiervoor is het noodzakelijk om het toegestane oppervlak voor nevenfuncties te verruimen naar 465 m<sup>2</sup> en de goothoogte van een deel van het bouwvlak te verhogen naar 5,7 meter. Deze uitbreiding past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Noord". Hierin is de oppervlakte voor nevenfuncties gemaximeerd op 300 m<sup>2</sup> en de goothoogte gemaximeerd op 4,5 meter.

Afbeelding 7: Burgemeester Kremerweg 10.



Op 3 oktober 2019 heeft de initiatiefnemer een vooroverlegplan ingediend. Op 28 september 2020 heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland, namens de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, een positief advies uitgebracht op het initiatief. Daarbij speelde mee dat de Agrarische beoordelingscommissie heeft aangegeven dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Naast de uitbreiding van de kaasmakerij wordt met het voorliggende plan aan de noordzijde een nieuw bedrijfsgebouw voor voer-meng/opslagruimte gebouwd, om het verwaaien van veevoer te voorkomen. Om dit gebouw mogelijk te kunnen maken wordt het bouwvlak aan de noordzijde enigszins uitgebreid.



Voor deze ontwikkeling is een concept bestemmingsplan<sup>1</sup> vervaardigd dat een ruimtelijke onderbouwing bevat waaruit blijkt dat deze ontwikkeling in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar is.

*Aanpassingen verbeelding*

- bouwvlak vergroten aan de noordzijde;
- voor ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten het maximaal vloeroppervlak in bebouwing voor nevenfunctie vergroten van 300 m<sup>2</sup> naar 465 m<sup>2</sup> (functieaanduiding 'ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten');
- maximum goothoogte van de kaasmakerij verhoogd van 4,5 meter naar 5,7 meter.

---

<sup>1</sup> Buro SRO, Bestemmingsplan Burgemeester Kremerweg 10, Bodegraven Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, SR210017, Utrecht, 21 oktober 2021

### 3.2.2. Kwekerspad 6

Op het perceel Kwekerspad 6 in Reeuwijk is een sierteeltbedrijf gevestigd. De activiteiten zijn ter plaatse beëindigd, omdat het perceel te klein is voor een volwaardige bedrijfsvoering. De ontsluiting van het perceel is niet geschikt voor (zwaar) transportverkeer. Het ligt daarom niet voor de hand dat zich ter plaatse een ander sierteeltbedrijf vestigt.

De sierteeltgronden zijn al omgezet naar een waterrijk weidegebied in het kader van de Landshapsvisie Zuidwijk. Daarnaast zijn er bedrijfspercelen in de Lansing (grondgebied Alphen aan den Rijn) gesaneerd. De nog aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

De sanering van sierteeltgronden en de nog te slopen kassen en bedrijfsbebouwing wordt ingezet om, met toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling, een compensatiewoning te realiseren op de locatie waar nu nog een loods staat. De vervolgfunctie is in overeenstemming met het gemeentelijke en provinciale beleid om sierteeltgebieden buiten het sierteeltconcentratiegebied te saneren.

Afbeelding 8: Kwekerspad 6.



Gelijktijdig wordt een schuur van 150 m<sup>2</sup> naar het oostelijk gedeelte van het plangebied verplaatst voor opslag van gereedschappen en materieel. Deze schuur is noodzakelijk voor het onderhoud en de instandhouding van het aangrenzende natuur- en recreatiegebied De Lansing,

dat alleen per boot bereikbaar is vanaf het plangebied. Een gedeelte hiervan zal dienen als ontvangstruimte/receptie voor bezoekers en recreanten en vrijwilligers voor het natuur- en recreatiegebied.

Ten behoeve van deze ontwikkelingen is een ruimtelijke onderbouwing<sup>2</sup> vervaardigd, waarin wordt aangetoond dat een compensatiewoning en een opslagschuur vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar zijn.

#### *Aanpassingen verbeelding*

- het voorste perceelsgedeelte krijgt, tussen de weg en het water overeenkomstige de bestaande landschapsvorm, de bestemming "Wonen";
- in de bestemming "Wonen" is een bouwvlak aangegeven waarbinnen één woning mag worden gebouwd en is een aanduidingsvlak voor het bijgebouw aangegeven omdat dit voor de voorgevelrooilijn van de woning is gesiuteerd;
- het oppervlaktewater krijgt de bestemming "Water" met ter plaatse van de steigers de aanduiding 'aanlegsteiger';
- het achterste perceelsgedeelte inclusief de parkeerplaats en toegangsweg krijgen de bestemming "Recreatie". Voor het beheer- en onderhoudsgebouw is een bouwvlak op de verbeelding aangeduid', waarin de goot- en bouwhoogte en het oppervlak zijn gemaximeerd.

---

<sup>2</sup> IntROview B.V., Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Kwekerspad 6, Reeuwijk Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, NL.IMRO.1901.Kwekerspad6-OV40, Waddinxveen, 7 juni 2022

### 3.2.3. Oud-Bodegraafseweg 80b

Op het perceel Oud-Bodegraafseweg 80b in Bodegraven was een meubelbedrijf gevestigd. Nadat dit gebruik is gestaakt, heeft de bebouwing lange tijd leeggestaan. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zoveel mogelijk te beëindigen of te stimuleren zich te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Een nieuwe bedrijfsfunctie is daarom niet wenselijk. Daarom is gezocht naar een passende vervolfunctie.

Een kantoor op deze locatie wordt aanvaardbaar geacht, omdat het pand op een zichtlocatie (langs de N11) ligt, het pand langdurig te koop stond en verloedert. In verband hiermee hebben burgemeester en wethouders op 8 april 2020 een omgevingsvergunning verleend met een instandhoudingstermijn van 10 jaar voor het wijzigen van het gebruik van het pand voor kantooractiviteiten. Een permanente functiewijziging naar een kantoorfunctie is vanuit een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar. Vestiging van een agrarische functie is niet opportuun. Enerzijds is het perceel veel te klein om hier een volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen exploiteren. Anderzijds grenst het gebied aan de N11 en staan er in de directe omgeving woningen van derden, zodat er vanuit oogpunt van milieuzonering geen nieuwe agrarische activiteiten meer mogelijk zijn.

Afbeelding 9: Oud-Bodegraafseweg 80b.



In een ruimtelijke onderbouwing<sup>3</sup> is aangetoond dat een permanent kantoor vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.

*Aanpassingen verbeelding*

- bestemming wijzigen naar "Kantoor"

---

<sup>3</sup> IntROview B.V., Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Oud Bodegraafseweg 80b, Bodegraven Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, NL.IMRO.1901.Oudbodegraafsewg80b-OV40, Waddinxveen, 1 maart 2022

### 3.2.4. Oud-Bodegraafseweg 87a

Aan de Oud-Bodegraafseweg 87a te Bodegraven is op de locatie van een voormalig agrarisch bedrijf kinderopvang Het Tuinhuis gevestigd. Het Tuinhuis bestaat uit kinderopvang, buitenschoolse opvang (BSO) en een peuterspeelzaal. Het Tuinhuis voorziet met name in de behoefte aan kinderopvang van Bodegraven en omstreken en biedt de kinderen als (voormalige) boerderij de kinderen de mogelijkheid om het buitenleven te ervaren. Met een unieke buitenplaats, verschillende dieren, groente en fruittuin maakt Het Tuinhuis het buitenleven compleet voor de kinderen.

Afbeelding 10: Oud-Bodegraafseweg 87a.



Een van de gebouwen op het perceel is als tijdelijke BSO-ruimte gebruikt. In deze partiële herziening wordt het permanent gebruik hiervan mogelijk gemaakt. Daarnaast zal aan de westkant van het bestemmingsplan een uitbreiding van de parkeerplaats mogelijk worden gemaakt. In een ruimtelijke onderbouwing<sup>4</sup> is de aanvaardbaarheid van deze ontwikkelingen aangetoond.

<sup>4</sup> Hans Rietveld Agrarisch Advies, Ruimtelijke onderbouwing Het tuinhuis Bodegraven B.V., concept, Lexmond, 15 maart 2022

*Aanpassingen verbeelding*

- bestemmingsvlak is aan de westzijde vergroot ten behoeve van parkeren;
- extra bouwvlak ten behoeve van de BSO;
- de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanning", die ontbreekt in de "Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2019", is op de verbeelding aangegeven.

### 3.2.5. Oud-Bodegraafseweg 106

Aan de Oud-Bodegraafseweg 106a is een pluimveehouderij gevestigd. De eigenaar heeft het voornemen met deze bedrijfsactiviteiten te stoppen, omdat het bedrijf niet toekomstbestendig is en omdat er geen opvolging aanwezig is. Een deel van de opstallen wordt reeds geruime tijd verhuurd te behoeve van opslag voor particulieren en enkele zzp-ers. Hier voorziet het vigerende bestemmingsplan niet in. Eén van de opstallen was verhuurd aan een meubelmakerij, deze opstal heeft de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij'. Inmiddels is er een ander houtbewerkingsbedrijf in deze opstal gehuisvest. Als nevenfunctie worden twee logiesruimtes verhuurd.

Afbeelding 11: Oud-Bodegraafseweg 106.



In een ruimtelijke onderbouwing<sup>5</sup> is aangetoond dat de huidige invulling als vervolgfunctie ter plaatse inpasbaar is. De bestemming "Bedrijf" is daarom verruimd en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij' is van de verbeelding verwijderd, zodat bij iedere wisseling van huurder niet meteen de functieaanduiding aangepast hoeft te worden. Voor de panden

<sup>5</sup> Projectburo Rijnland b.v., Ruimtelijke onderbouwing Oud Bodegraafseweg 106a Bodegraven, concept, Bodegraven, 14 juni 2022



waarin verhuurd ten behoeve van opslag plaatsvindt, is een aanduiding op de verbeelding aangegeven. De logiesfunctie is door middel van de bestemming "Horeca" mogelijk gemaakt.

#### *Aanpassingen verbeelding*

- vergroten bestemming "Bedrijf";
- aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij' is vervangen door 'specifieke vorm van bedrijf - houtbewerkingsbedrijf';
- opnemen aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en hobbymatige werkzaamheden' voor een viertal opstallen;
- verwijderen agrarisch bouwvlak;
- de logiesverblijven krijgen de bestemming "Horeca" met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - logies'.

### 3.2.6. Berkenbroek 11

In het sierteeltgebied van de Greenport Boskoop bevindt zich een aantal bedrijfswoningen bij sierteeltbedrijven. Als gevolg van schaalvergroting en als gevolg van verbeterde technieken en methoden om toezicht te houden op bedrijfslocaties, vermindert de behoefte aan en noodzaak voor bedrijfswoningen bij sierteeltbedrijven. Gevolg daarvan is dat diverse bedrijfswoningen worden bewoond door personen die niet verbonden zijn aan het ter plaatse gevestigde sierteeltbedrijf. Formeel gezien is een dergelijk gebruik in strijd met de geldende bestemmingsplannen, omdat het bestemmingsplan bepaalt dat bedrijfswoning alleen maar bewoond mogen worden door personen die een functionele relatie hebben met het ter plaatse aanwezige sierteeltbedrijf.

Afbeelding 12: Berkenbroek 11.



Deze situatie doet zich niet alleen voor op het perceel Berkenbroek 11, maar ook op de percelen Berkenbroek 20 en 22 (zie paragraaf 3.2.7) en Randenburgseweg 26a (zie paragraaf 3.2.8). Door deze woningen als 'plattelandswoning' te bestemmen wordt bewoning door derden gelegaliseerd, zonder dat dit in milieutechnisch opzicht beperkingen met zich meebrengt voor het

agrarische bedrijf. In een ruimtelijke onderbouwing<sup>6</sup> is voor bovengenoemde locaties onderbouwd dat het gebruik van de voormalige bedrijfswoningen als 'plattelandswoning' aanvaardbaar is.

Eventuele handhaving zou met zich mee brengen dat de derde, die de bedrijfswoning bewoont, deze woning zal moeten verlaten. In de praktijk blijkt echter dat deze strijdige bewoning veelal wordt gedoogd. Deze functiemenging kan leiden tot fricties tussen de verschillende gebruikers. Ook ontstaan in die gevallen vaak problemen met de financiering. Er wordt in de regel geen financiering verstrekt voor agrarische bedrijfswoningen die door derden worden bewoond in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast bestaat onduidelijkheid over de waardebeoordeling van een dergelijke woning.

Bovenstaand probleem kan worden opgelost door betreffende woningen de status te laten krijgen van 'plattelandswoning' op basis van de Wet plattelandswoningen. Deze wet regelt kort samengevat dat:

- de bestemming van gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan bepalend is voor de mate van milieubescherming en niet langer het feitelijke gebruik;
- plattelandswoningen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee bewoning door derden, die geen binding hebben met het ter plaatse opererende agrarische bedrijf, planologisch wordt toegestaan.

Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk hebben besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan het geven van de planologische status van plattelandswoning aan bedrijfswoningen. Voorwaarde is dat deze functieverandering wordt voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

#### *Aanpassingen verbeelding*

- aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijfswoning' met een omvang van ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> op de verbeelding aangeven;
- overige deel agrarisch bouwvlak wegbestemmen.

---

<sup>6</sup> Van den Berg – Ruimtelijke Ordening, Ruimtelijke onderbouwing Diverse plattelandswoningen Reeuwijk, Woudrichem, December 2021

### 3.2.7. Berkenbroek 20 en 22

Zie paragraaf 3.2.6.

Afbeelding 13: Berkenbroek 20 en 22.



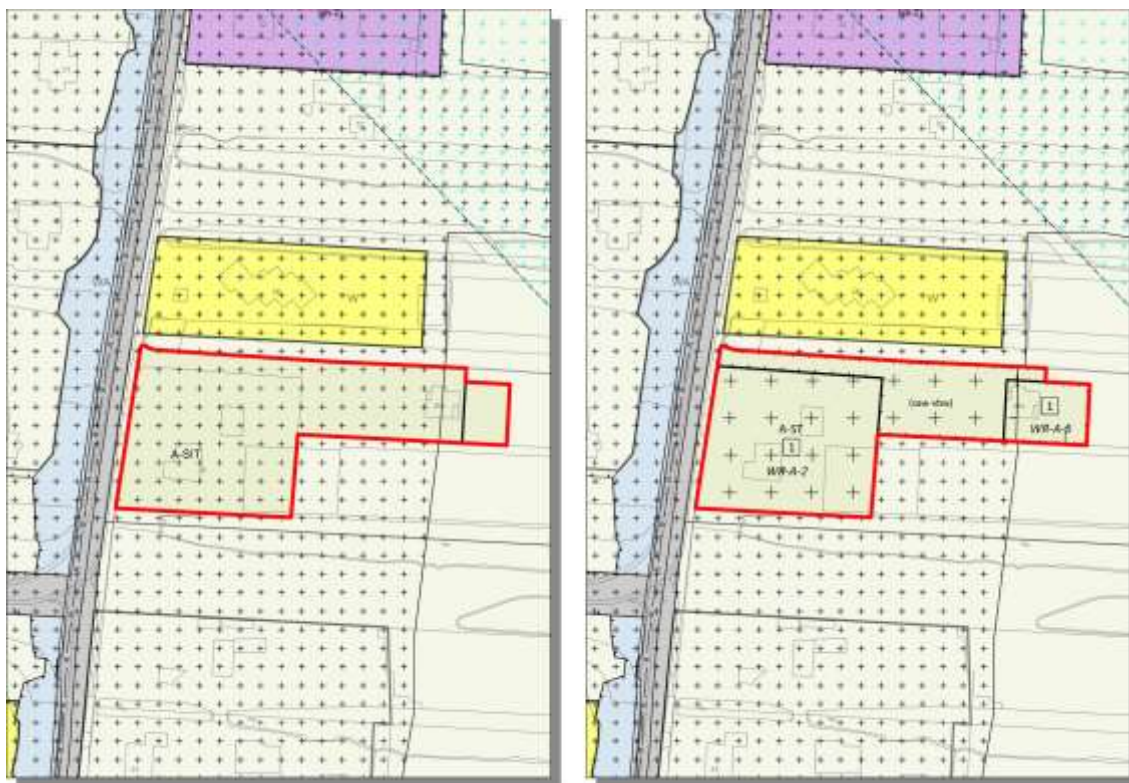
#### *Aanpassingen verbeelding*

- aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijfswoning' met een omvang van ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> op de verbeelding (2x);
- overige deel agrarisch bouwvlak wegbestemmen (2x);
- bij de overgebleven agrarische bouwvlakken de 'aanduiding maximum aantal wooneenheden' opnemen met een waarde van 0.

### 3.2.8. Randenburgseweg 26a

Zie paragraaf 3.2.6.

Afbeelding 14: Randenburgseweg 26a.



#### *Aanpassingen verbeelding*

- bestaand agrarisch bouwvlak wordt verkleind;
- aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijfswoning' met een omvang van ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> op de verbeelding.

### 3.2.9. 's-Gravenbroekseweg 94-1

Op het perceel 's-Gravenbroekseweg 94-1 staat een verouderde woning. De woning verkeert in een bouwtechnisch matige staat. Een verbouwing vraagt om een forse ingreep om te kunnen voldoen aan hedendaags te stellen eisen. Hierbij moet niet alleen worden gedacht aan een bouwtechnische verbouwing, maar ook aan het aardgasvrij maken van de woning. Deze investeringen staan niet in verhouding tot het rendement gezien de huidige staat. In verband hiermede is initiatiefnemer voornemens de woning te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe duurzame woning terug te bouwen in het bebouwingslint tussen de woningen op nummer 92 en 94. Vanuit planologische overwegingen bestaan hiertegen geen overwegende bezwaren, omdat het bebouwingslint hierdoor wordt opgewaardeerd.

In een ruimtelijke onderbouwing<sup>7</sup> is aangetoond dat een verplaatsing van het bouwvlak vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.

Afbeelding 15: 's-Gravenbroekseweg 94-1.



<sup>7</sup> IntROview B.V., Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning 's-Gravenbroekseweg 94-1, Reeuwijk Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, NL.IMRO.1901.Gravenbroekseweg94-OV40, Waddinxveen, 10 juni 2022

*Aanpassingen verbeelding*

- het bouwvlak is verplaatst in het lint;
- strook van 5 meter langs beschoeiing met aanduiding 'landschapswaarde' opnemen.

### 3.2.10. Parallelweg 16

De Rijksoverheid en de provincie Zuid-Holland hebben het voornemen om in de polder Abessi- nië een deel van de ecologische verbindingszone te realiseren behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Midden in de ecologische verbindingszone tussen de Parallelweg en de Grave- koopsedijk liggen twee percelen die nog agrarisch worden gebruikt. Door de nadelige ligging van deze twee percelen is sprake van een wederzijdse schaduwwerking. De natuurwaarden van de omliggende percelen belemmeren enerzijds het gebruik voor agrarische doeleinden en het ecologisch functioneren van de verbindingszone anderzijds. Het zal een grondruil plaatsvin- den, waardoor het agrarisch gebruik van de twee percelen kan worden omgezet in natuur. De voorbereiding van de grondruil is nu zover gevorderd, dat de grondtransacties daadwerkelijk kunnen plaatsvinden.

Afbeelding 16: Parallelweg 16.



#### Aanpassingen verbeelding

- bestemming (perceel M128) wijzigen naar "Natuur";
- aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' verwijderd.



### 3.2.11. Schinkeldijk 44

Op het perceel Schinkeldijk 44a in Reeuwijk is een sierteeltbedrijf gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens het sierteeltbedrijf op te heffen, omdat er door de situering hiervan tussen een groothandel en camping geen interesse is vanuit de markt om het bedrijf over te nemen. De bedrijfsbebouwing en kassen worden gesloopt en de sierteeltgronden worden gesaneerd ten behoeve van het oprichten van enkele (kleine) compensatiewoningen. Om in aanmerking te komen voor meer compensatiewoningen wordt tevens gebruik gemaakt van een beschikbaar gekomen depotruimte van te slopen bedrijfsbebouwing aan de Nieuwdorperweg 59 (zie paragraaf 3.2.12) in Reeuwijk.

Het sierteeltbedrijf zal worden gesaneerd, omdat de locatie buiten het sierteeltconcentratiegebied ligt. Om bovengenoemde vervolgfunctie mogelijk te maken kan geen gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, omdat wordt gekozen voor 4 kleinere compensatiewoningen van maximaal 375 m<sup>3</sup> per woning in plaats van twee woningen van 650 m<sup>3</sup>. Door de woonvolumes in twee kleinere woningen te delen kunnen deze in het middensegment worden gerealiseerd. De woningen zijn onder meer geschikt als meergegeneratiewoningen.

Afbeelding 17: Schinkeldijk 44.



Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een voorontwerpbestemmingsplan<sup>8</sup> vervaardigd. Hierin wordt een ruimtelijke onderbouwing gegeven waaruit blijkt dat de omzetting naar "Wonen" vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

*Aanpassingen verbeelding:*

- het grootste deel van het perceel krijgt de bestemming "Wonen";
- door middel van bouwvlakken is aangegeven waar de woningen mogen worden gebouwd. Achterop het perceel zijn aaneengebouwde woningen toegestaan. Indien die worden gerealiseerd is de inhoud daarbij gemaximeerd op 375 m<sup>3</sup>. Indien vrijstaande woningen worden gerealiseerd bedraagt de maximum inhoud 650 m<sup>3</sup>;
- door middel van de aanduiding 'ontsluiting' is de ontsluiting van de woningen achterop het perceel vastgelegd;
- een perceelsgedeelte langs de noordzijde van het perceel krijgt de bestemming "Groen";
- het achterste deel van het perceel behoudt de bestemming "Agrarisch met waarde". Het bouwvlak wordt hier verwijderd van de verbeelding.

---

<sup>8</sup> IntROview B.V., Bestemmingsplan Schinkeldijk 44 en 44a, Reeuwijk, Reeuwijk Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, voorontwerp, NL.IMRO.1901.Schinkeldijk44a-BP20, Waddinxveen, 16 februari 2022

### 3.2.12. Nieuwdorperweg 59

Aan de Nieuwdorperweg 59 in Reeuwijk-Dorp is een bedrijf gevestigd, dat in de branche groot-handel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren actief is. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf zullen worden beëindigd. Het voortzetten van bedrijfsmatige activiteiten in het buitenge-bied is niet wenselijk. In verband hiermee 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). Een deel van de sloop meters wordt ingezet voor de bouw van de woningen aan de Schinkeldijk 44 (paragraaf 3.2.11).

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een voorontwerp wijzigingsplan<sup>9</sup> vervaardigd. Hierin wordt een ruimtelijke onderbouwing gegeven waaruit blijkt dat de omzetting naar "Wonen" van-uit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Afbeelding 18: Nieuwdorperweg 59.



<sup>9</sup> IntROview B.V., Wijzigingsplan Nieuwdorperweg 59, Reeuwijk, Reeuwijk Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, voor-ontwerp, NL.IMRO.1901.Nieuwdorperweg59-WP20, Waddinxveen, 16 februari 2022

*Aanpassingen verbeelding:*

- het voorste deel van het perceel krijgt de bestemming "Wonen";
- door middel van bouwvlakken is aangegeven waar de woningen mogen worden gebouwd;
- het achterste deel van het perceel behoudt de bestemming "Agrarisch met waarde". Het bouwvlak wordt hier verwijderd van de verbeelding.

### 3.2.13. Tempeldijk 40

Aan de Tempeldijk 40 te Reeuwijk is een bedrijf gevestigd, gespecialiseerd in de sector loon- en grondverzet. Het bedrijf heeft het voornemen om het terrein aan de zuidzijde (circa 1.800 m<sup>2</sup>) te verplaatsen naar de noordzijde, teneinde te komen tot een efficiëntere bedrijfsvoering. Daarnaast wordt daarbij het gronddepot aan de noordzijde uitgebreid met circa 4.500 m<sup>2</sup>. Door de uitbreiding aan de noordzijde kan onder andere de mengmachine (die veel geluid produceert) verder van het woonlint langs de Tempeldijk verplaatst worden, zodat de geluidsoverlast voor omwonenden wordt verminderd. Daarnaast zullen een boomgaard en enkele parkeerplaatsen aangelegd worden tussen het bedrijf en de woningen langs de Tempeldijk om een 'overgangsbuffer' te creëren.

Afbeelding 19: Tempeldijk 40.



Deze ontwikkeling is in strijd met het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk". De beoogde uitbreidingslocatie heeft hierin de bestemmingen "Agrarisch met waarden". Binnen deze bestemmingen is het niet toegestaan om niet-agrarische bedrijfsactiviteiten uit te voeren. Om aan te tonen dat deze ontwikkeling aanvaardbaar is, is een ruimtelijke onder-

bouwing<sup>10</sup> vervaardigd. **Let op: inpassingsplan en bodemonderzoek ontbreken nog! Participatie in GROB verwerken.**

*Aanpassingen verbeelding*

- aan de voorzijde van het perceel is de bestemming "Bedrijf" veranderd in de bestemming "Agrarisch met waarden" met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – boomgaard';
- aan de achterzijde van het perceel is de bestemming "Bedrijf" veranderd in de bestemming "Agrarisch met waarden". Het westelijk deel van dit perceelsgedeelte heeft de aanduiding 'gronddepot';
- de ontbrekende dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" aan de zijde van de Tempeldijk is op de verbeelding aangegeven.

---

<sup>10</sup> Van den Heuvel Ontwikkeling en Beheer b.v., Ruimtelijke onderbouwing Tempeldijk 40, Reeuwijk (concept), Langerak, 3 juni 2022

### 3.2.14. Zuidzijde 68a

De bewoner en eigenaar van het perceel aan de Zuidzijde 68b heeft aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk medewerking gevraagd voor het omzetten van de bestemming van de twee wooneenheden aan de Zuidzijde 68a/b te Bodegraven, binnen de functieaanduiding 'paardenhouderij' naar 'plattelandswoningen'. Op dit perceel is een pensionstalling gevestigd.

De paardenhouderij heeft de bestemming "Agrarisch met waarden" met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenhouderij en zorgboerderij' op de gesplitste percelen van Zuidzijde 68a/b en 69.

Afbeelding 20: Zuidzijde 68a.



Door middel van een aanduiding zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Deze worden niet meer als bedrijfswoning gebruikt. Net als op het perceel Berkenbroek 11, (zie paragraaf 3.2.6 waarin een uitleg is gegeven met betrekking tot plattelandswoningen), worden deze woningen omgezet naar plattelandswoningen. In een ruimtelijke onderbouwing<sup>11</sup> is gemotiveerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in deze woningen.

<sup>11</sup> RDG ontwerp & advies, Ruimtelijke onderbouwing bestemmingswijziging woningen Zuidzijde 68a/b te Bodegraven, 1039, Bodegraven, 7 december 2021

*Aanpassingen verbeelding*

- er is een aanduidingsvlak opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarde – voormalige bedrijfswoning';
- de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met een waarde van 2 is uitsluitend nog van toepassing ter plaatse van de waarde – voormalige bedrijfswoning'. In het overige deel van het bouwvlak is een waarde 0 aangegeven.



### 3.2.15. Zuidzijde 56-69b

Watersportvereniging Het Jaagpad heeft bij de Provincie Zuid-Holland een verzoek om ontheffing ingediend om een strook grond ter hoogte van Zuidzijde 56-69b in Bodegraven, die in provinciaal eigendom is, te mogen gebruiken ten behoeve van het innemen van ligplaatsen met recreatievaartuigen door hun leden. De vigerende bestemmingsplannen staan het gebruik als ligplaatsen echter niet toe.

De ontheffingsaanvraag voldoet aan de eisen die zijn gesteld in artikel 3, onder c. van de Beleidsregel ontheffingen ligplaatsen provinciale vaarwegen van Zuid-Holland.

Ook ruimtelijk gezien is het toestaan van de ligplaatsen aanvaardbaar. De ligplaatsen liggen langs de Oude Rijn, die onderdeel uitmaakt van de provinciale vaarweg tussen Alphen aan den Rijn en Woerden. Deze vaarweg wordt ook gebruikt voor de recreatievaart. Watersportvereniging Het Jaagpad uit Bodegraven is erop gericht de watersport voor haar leden te bevorderen en ligplaatsen zonder winst oogmerk te beheren. Gelet op de ligging langs de Oude Rijn aan de rand van de bebouwde kom van Bodegraven, is deze oever geschikt als ligplaats voor recreatievaartuigen van de vereniging. De ligplaatsen liggen niet in de vaarstrook, veiligheidsstrook of veiligheidszone aan een openbaar toegankelijke oever. De vereniging dient een maatschappelijk doel en is voor een ieder toegankelijk.

Afbeelding 21: Zuidzijde 56-69b.



*Aanpassingen verbeelding*

- de aanduiding 'ligplaats' is ter hoogte van Zuidzijde 56-69b in de bestemming "Water" aangegeven.

### 3.2.16. Weijland 16

Op het perceel Weijland 16 in Nieuwerbrug is een agrarisch bedrijf gevestigd. Sinds 1974 hebben de huidige agrarische ondernemers het bedrijf gefaseerd uitgebreid tot één van de grootste melkveehouderijen en kaasmakerijen van Zuid-Holland. Het bedrijf bestaat op dit moment uit circa 285 melkkoeien en circa 200 stuks jongvee. Op het bedrijf wordt jaarlijks circa 3 miljoen kilo melk geproduceerd. Hiervan wordt circa 2,2 miljoen kilo verwerkt tot kaas. De resterende melk wordt aan een melkfabriek geleverd. Naast het houden van het vee is op het perceel ook een kaasmakerij gevestigd. In deze kaasmakerij wordt per week circa 5.000 kilo kaas geproduceerd.

Op het perceel zijn bedrijfsgebouwen voor het houden van vee, machine/voeropslagen, sleufsi-lo's en een kaasmakerij aanwezig. Daarnaast zijn er twee bedrijfswoningen: één in de oude boerderij en één separaat gebouwde woning. In het stalgedeelte is de huidige kaasmakerij gevestigd. Het voorhuis van de boerderij is tot aan de verbouwing van de kaasmakerij bewoond geweest door de agrarische ondernemer. In de tweede bedrijfswoning woonde een medewerker van het grote boerenbedrijf. De boerderij is in zeer slechte staat en al geruime tijd niet meer bewoonbaar. De medewerker woont nu elders en de agrarische ondernemer bewoont de tweede bedrijfswoning. De noodzaak voor bewoning van de boerderij is hiermee komen te vervallen.

Afbeelding 22: Weijland 16.



Als gevolg van de CO<sub>2</sub>-discussie en Corona-crisis heeft de agrarische ondernemer alternatieven afgewogen om op termijn een volwaardig agrarisch bedrijf met een gezonde financiële positie te kunnen blijven exploiteren. Aangezien de kaasmakerij reeds een groot deel van het inkomen verzorgt, is uitbreiding noodzakelijk. De huidige kaasmakerij en kaasopleg omvat circa 610 m<sup>2</sup> en zal vergroot worden naar circa 1.000 m<sup>2</sup>. Binnen de huidige bedrijfsgebouwen, grenzend aan de boerderij wordt vloeroppervlakte vrijgemaakt om deze uitbreiding mogelijk te maken. Er wordt hiervoor dus geen bouwmassa toegevoegd.

Binnen het bestemmingsplan Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2019 zijn nevenfuncties toegestaan tot een vloeroppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>. Voor de uitbreiding van de kaasmakerij is een oppervlakte van circa 1.000 m<sup>2</sup> noodzakelijk.

Omdat het gebruik van de vervallen boerderij niet meer meer noodzakelijk is als (bedrijfs)woning, heeft de initiatiefnemer het voornemen om deze te slopen en te vervangen door een nieuwe bouwmassa met een gelijke massa en verschijningsvorm als de originele boerderij. De afweging of hiervoor een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen kan worden verleend zal worden gemaakt in het kader van het verlenen van de aan te vragen omgevingsvergunning. De ruimte zal functie krijgen als kaasopslag en belevingsruimte voor kaas/kaas maken (toeristische informatie). De verdieping van de boerderij krijgt de functie van bed-and-breakfast waarbij er ruimte is voor 3 kamers. Het vigerende bestemmingsplan bevat een afwijkingsbevoegdheid om een bed-and-breakfast toe te staan. Gelet op het feit dat de tweede bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is, wordt de bed-and-breakfast als recht toegestaan en is na vaststelling van dit bestemmingsplan geen aparte afwijkingsprocedure meer noodzakelijk.

Ten behoeve van de uitbreiding in ruimte, functies en bestemmingen is een ruimtelijke onderbouw<sup>12</sup> vervaardigd, waaruit blijkt dat deze ontwikkeling ruimtelijk-functioneel op een zorgvuldige manier kunnen worden ingepast en dat het woon- en leefklimaat voor de woningen en bedrijven en de omgeving aanvaardbaar blijft.

#### *Aanpassingen verbeelding*

- de functieaanduiding 'ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten' is op de verbeelding aangegeven. Het maximaal vloeroppervlak in bebouwing voor deze nevenfunctie is gemaximeerd op 1.000 m<sup>2</sup>;
- het aantal bedrijfswoningen is teruggebracht van 2 naar 1;
- door middel van een aanduiding is als recht een bed-and-breakfast toegestaan.

---

<sup>12</sup> RDG ontwerp & advies, Ruimtelijke onderbouw bestemmingswijziging uitbreiding kaasmakerij, Weijland 16 te Nieuwerbrug, 928, Bodegraven, 10 oktober 2022

## **4. Uitvoerbaarheid**

### **4.1. Economische uitvoerbaarheid**

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

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

### **4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

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

Alle initiatiefnemers hebben participatie gevoerd met omwonenden. Een verslag daarvan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwingen. Uit de participatie is gebleken dat de omwonenden geen bezwaren hadden tegen de plannen.

### **4.3. Zienswijzen**

P.M.

