

bestemmingsplan  
Burgemeester Kremerweg 10,  
Bodegraven  
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* concept

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1901.BPBurgKremerweg10-BP10

*Datum:* 21 oktober 2021

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. H.J.M. van Arendonk | dhr. S. Koop

*Kenmerk Buro SRO:* SR210017

*Opdrachtgever:* Architectenbureau Willem S. van Vliet

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

# Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplannen .....	6
1.4 Leeswijzer.....	7
2 Planbeschrijving .....	8
2.1 Huidige situatie .....	8
2.2 Toekomstige situatie .....	9
3 Beleidskader.....	12
3.1 Nationaal beleid .....	12
3.2 Provinciaal beleid .....	13
3.3 Gemeentelijk beleid .....	18
4 Omgevingsaspecten .....	20
4.1 Milieueffectrapportage .....	20
4.2 Bodem .....	21
4.3 Geluid.....	21
4.4 Luchtkwaliteit.....	21
4.5 Externe veiligheid.....	22
4.6 Milieuzonering .....	24
4.7 Water .....	24
4.8 Cultureel erfgoed .....	26
4.9 Ecologie .....	27
4.10 Verkeer en parkeren .....	29
5 Juridische planbeschrijving.....	30
5.1 Algemeen .....	30
5.2 Verbeelding.....	30
5.3 Planregels.....	30
5.4 Wijze van bestemmen.....	30
6 Economische uitvoerbaarheid.....	32
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33
7.1 Algemeen .....	33
7.2 Participatie .....	33
7.3 Vooroverleg.....	33
7.4 Zienswijzen.....	33



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Burgemeester Kremerweg 10 in Bodegraven is een grondgebonden veehouderijbedrijf gevestigd. Als nevenfunctie is ter plaatse een kaasmakerij aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om deze kaasmakerij uit te breiden, waarbij de goothoogte hoger en de oppervlakte groter worden. Deze uitbreiding past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord': de goothoogte bedraagt meer dan de toegestane 4,5 m en de uitbreiding past niet binnen de toegestane maten voor nevenfuncties.

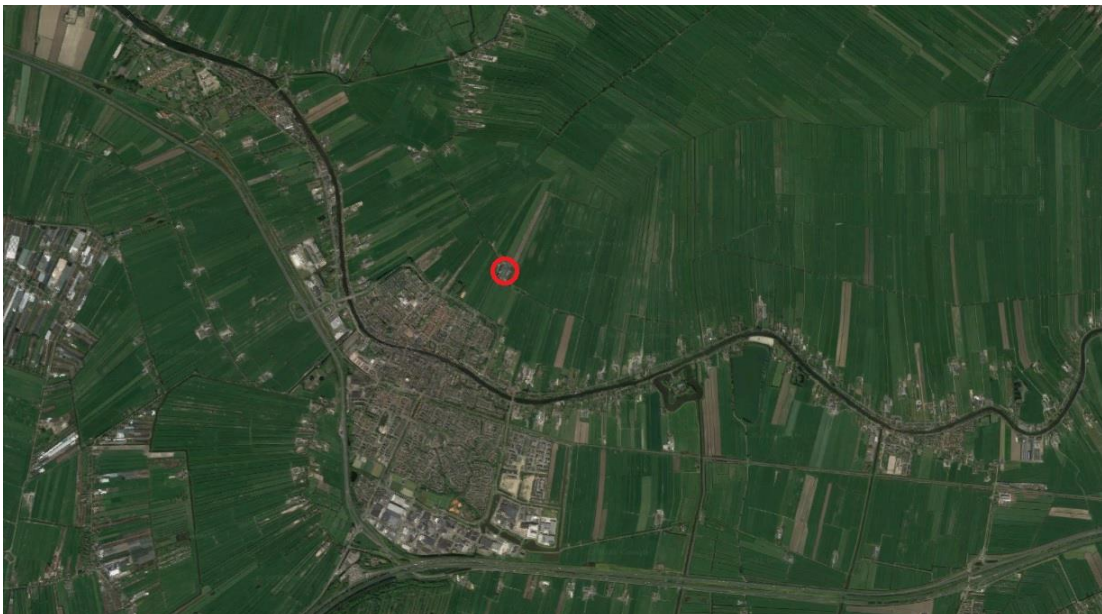
Op 3 oktober 2019 heeft de initiatiefnemer een vooroverlegplan ingediend. Op 28 september 2020 heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland, namens de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, een positief advies uitgebracht op het initiatief. Daarbij speelde mee dat de Agrarische beoordelingscommissie heeft aangegeven 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 veevoeder te voorkomen. Om dit gebouw mogelijk te kunnen maken wordt het bouwvlak aan de noordzijde enigszins uitgebreid.

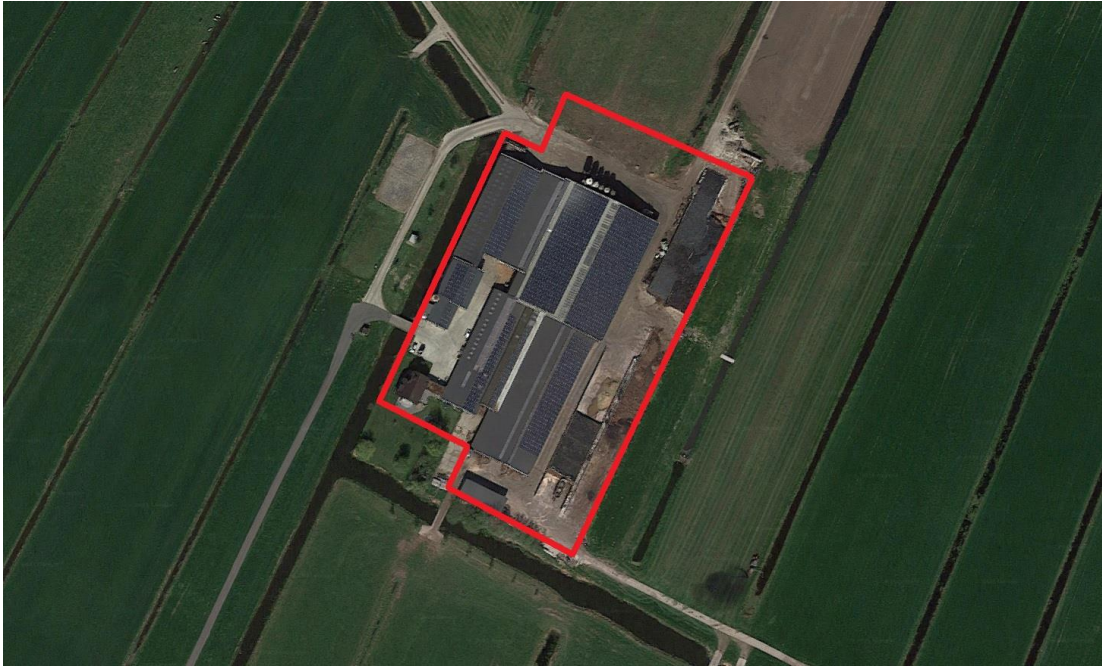
Doordat de beoogde uitbreidingen niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan passen, moet een nieuw bestemmingsplan vastgesteld worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester Kremerweg 10 in het buitengebied van Broekgraven. De planlocatie is kadastraal bekend onder de gemeente Bodegraven, sectie B, perceel 5917. De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)



Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

### 1.3 Geldend bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord', vastgesteld op 22 november 2017 door de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De gronden beschikken over de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'grondgebonden veehouderij'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden met de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' zijn uitsluitend bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden veehouderij. Daarnaast zijn deze gronden

bestemd voor het behoud, herstel en de instandhouding van de aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de waterhuishouding.

Voor het grootste gedeelte van het plangebied is een bouwvlak opgenomen. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het plangebied worden gebouwd. Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen voor één agrarisch bedrijf worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is tevens één bedrijfswoning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4,5 m en 10 m. Voor de verkoop aan huis van streekeigen producten (eventueel be- of verwerkt) geldt een maximale vloeroppervlak van 100 m<sup>2</sup>, terwijl voor de ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten een maximale vloeroppervlak van 300 m<sup>2</sup> geldt.

Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' geldt voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk', vastgesteld op 21 november 2018 door de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk' heeft als doel om een uniforme regeling vast te stellen die dynamisch verwijst naar het parkeerbeleid van de gemeente.

Ook geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk', vastgesteld op 29 mei 2019 door de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het parapluplan zorgt voor een eenduidige regelgeving. Daarnaast worden de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente beschermd.

De beoogde uitbreiding van de kaasmakerij past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, doordat de nieuwe goothoogte 5,425 m en de oppervlakte ten behoeve van ambachtelijke be- en verwerking 462 m<sup>2</sup> bedraagt. Daarnaast dient, vanwege de extra ruimte voor voer- meng/opslagruimte, het bouwvlak aan de noordoostzijde vergroot te worden. Om de beoogde uitbreidingen juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

## **1.4 Leeswijzer**

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt uiteengezet waarom het aanvaardbaar is om voor dit specifieke plan een bestemmingswijziging door te voeren. De toelichting geeft inzicht in de bij de afweging betrokken belangen en aspecten, alsmede in hoeverre het project past in een breder ruimtelijk verband en perspectief.

De huidige en de toekomstige situatie van het plangebied worden in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het project onderbouwd met betrekking tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van het vooroverleg en een verslag van de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen worden opgenomen.





Aan de zuid- en westzijde van de planlocatie loopt de Dwarswetering. Het agrarische bedrijf is door middel van een brug over de Dwarswetering te bereiken.



Bestaande situatie (bron: Architectenbureau Willem S. van Vliet)

## 2.2 Toekomstige situatie

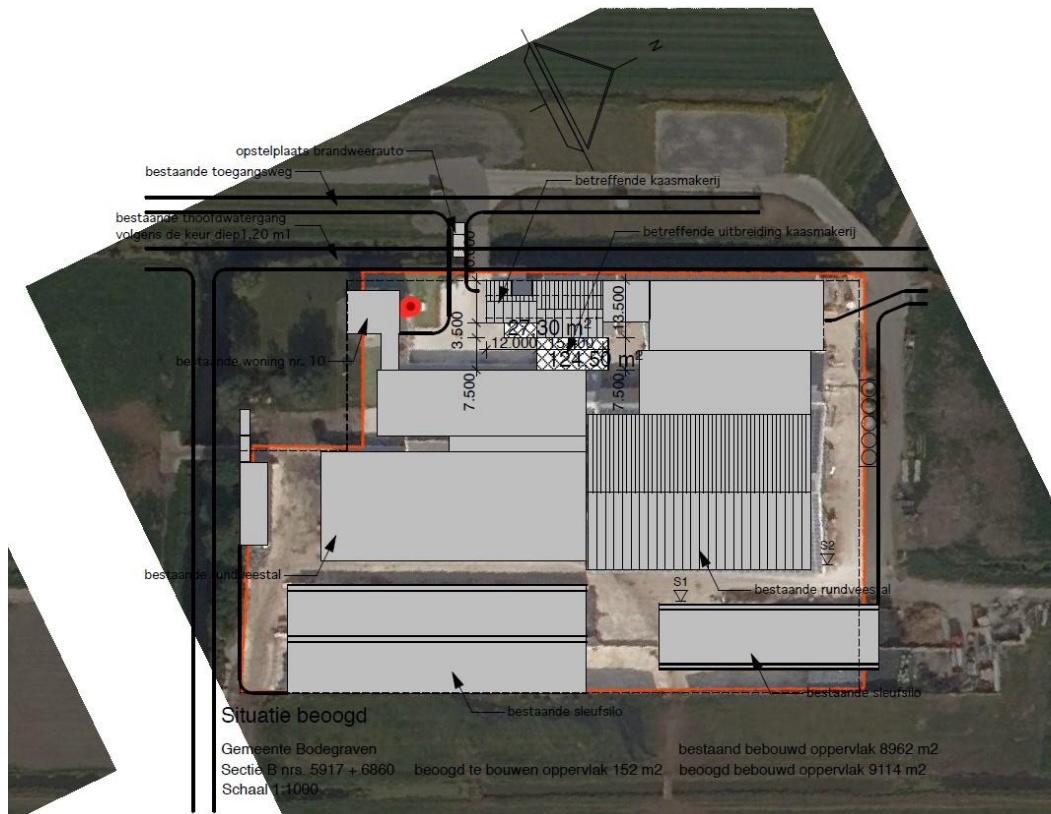
In de toekomstige situatie wordt de bedrijfsbebouwing aan de Burgemeester Kremerweg 10 in Bodengraven uitgebreid. In het kader van de uitbreidingen is een adviesaanvraag gedaan bij de Agrarische beoordelingscommissie Stichting Abc (8 juli 2020, Stichting Abc, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1).

De in 2016 gebouwde kaasmakerij is achteraf te klein gebouwd. Sindsdien is ook de melkproductie toegenomen. Er vinden per dag twee rondes kaamaken plaats. Kaas die 's ochtends is vervaardigd moet in de huidige situatie binnen 6 uur naar de volgende ruimte (vanwege ruimtegebrek), terwijl een tijdsbestek van 12 uur beter is voor het verzuren van de kaas (wat de kwaliteit van de kaas ten goede komt). Ook de opslagruimte voor de kaas is te krap bemeten, waardoor deze overvol staat en de kaas eerder het erf moet verlaten naar het pakhuis/afnemer.

Initiatiefnemer is voornemens om de productie- en opslagruimte uit te breiden door de oppervlakte van het huidige laaddock erbij te trekken. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor het verzuren van de kaas. Het nieuwe laaddock wordt gesitueerd in het gedeelte dat wordt uitgebreid. Tevens wordt er een 'skybox' gerealiseerd zodat klanten en bezoekers het kaasmaken en het productieproces kunnen bekijken.

De oppervlakte van de kaasmakerij wordt met 152 m<sup>2</sup> vergroot tot een oppervlakte van 462 m<sup>2</sup>. De goothoogte van het uit te breiden gedeelte bedraagt 5,425 m. De uitbreiding vindt plaats tussen de huidige kaasmakerij en de bestaande rundveestal.

De navolgende afbeelding toont de uitbreiding van de kaasmakerij.

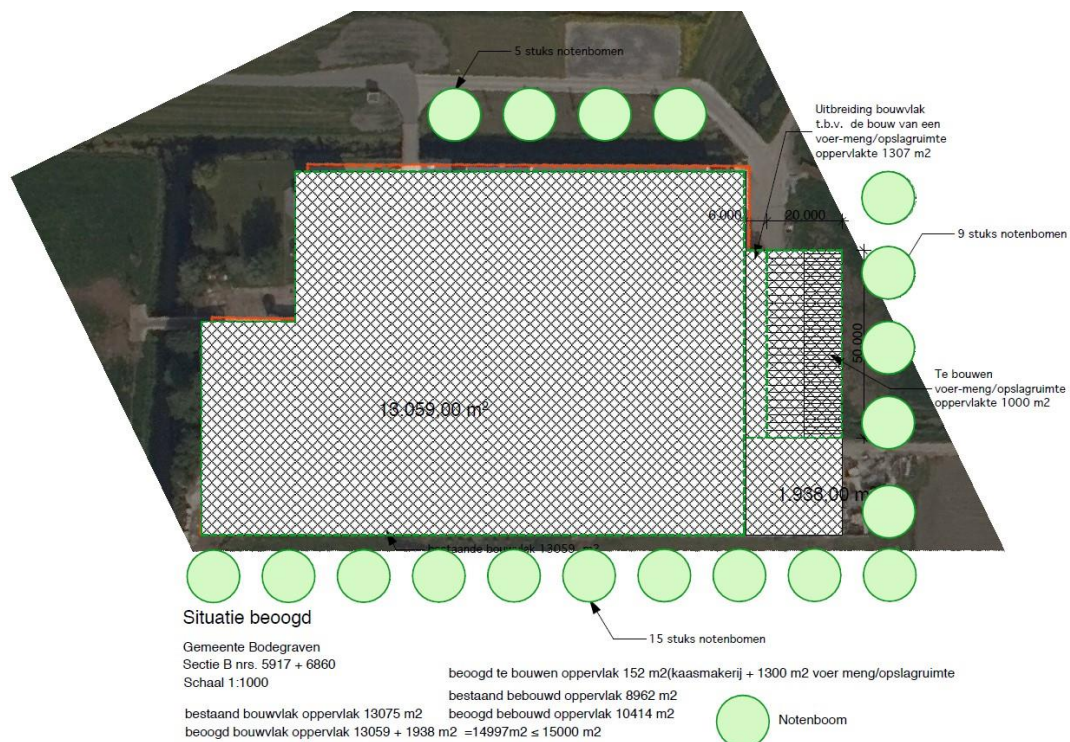


Uitbreiding van de kaasmakerij (bron: Architectenbureau Willem S. van Vliet)

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 veevoeder te voorkomen. De oppervlakte van dit bedrijfsgebouw bedraagt 1.000 m<sup>2</sup>. Om dit gebouw mogelijk te kunnen maken wordt het bouwvlak aan de noordzijde met 1.307 m<sup>2</sup> vergroot. Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van 14.997 m<sup>2</sup> en is daarmee kleiner dan 1,5 ha.

Rond de bedrijfsbebouwing worden in totaal 29 notenbomen geplant. Hierdoor verbetert de ruimtelijke kwaliteit en past het plan beter in de omgeving.

De navolgende afbeelding toont de uitbreiding van het bouwvlak met het nieuwe bedrijfsgebouw aan de noordzijde en de notenbomen rondom de planlocatie.



Uitbreiding van het bouwvlak met het nieuwe bedrijfsgebouw (bron: Architectenbureau Willem S. van Vliet)

## 3 Beleidskader

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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.

#### Planspecifiek

De NOVI is gezien de aard en omvang van het project niet specifiek van toepassing op het plangebied. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk zoals een aantrekkelijke ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat te waarborgen en het versterken van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 en 1 juli 2014 op onderdelen aangevuld.

#### Planspecifiek

Uit het raadplegen van de kaarten van de Barro blijkt dat de planlocatie binnen de Romeinse Limes ligt. De Romeinse Limes valt onder de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. In de provinciale verordening wordt de begrenzing van de erfgoederen geometrisch nader uitgewerkt. In [toelichting paragraaf 3.2.2](#) wordt hier nader op ingegaan.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### **Planspecifiek**

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat gronden waaraan een agrarische bestemming is toegekend niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling. Bij het vergroten van een bouwvlak waarbinnen bebouwing ten behoeve van een grondgebonden veehouderij gerealiseerd mag worden, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkelingen niet nader getoetst hoeven te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

De meest actuele versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 augustus 2020. De visie bestaat uit 4 onderdelen:

#### 1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov(hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

## 2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

## 3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

## 4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

### Planspecifiek

#### 1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

#### 2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet allemaal specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling. Wel kan gesteld worden dat het initiatief bijdraagt aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Er vindt immers een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats.

#### 3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

#### *Laag van de ondergrond*

De planlocatie is gelegen in het 'Rivierdeltacomplex - rivierklei/veen'. Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden. Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar. Gelet op de aard en omvang kan gesteld worden dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de herkenbaarheid van de komgronden en oeverwallen.

#### *Laag van de cultuur- en natuurlandschappen*

Op de kaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' staat aangegeven dat het plangebied in het 'Veen(weide)landschap' ligt. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Richtpunten zijn het bewaren van de diversiteit aan verkavelingspatronen, ontwikkelingen houden rekening met de kenmerkende landschapselementen en de ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden. Daarnaast dient nieuwe bebouwing geplaatst te worden binnen de bestaande structuren. Met de voorliggende ontwikkeling vindt er een uitbreiding van een bestaand grondgebonden veeteeltbedrijf met kaasmakerij plaats. De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing en de ontwikkeling wordt zo veel als mogelijk landschappelijk ingepast. Rond de bedrijfsbebouwing worden notenbomen geplant, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

#### 4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Gouwe Wiericke'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

#### *Onderscheidend rivierengebied*

Oeverwallen zijn grove, vaak zandige, rivierafzettingen die ontstaan zijn bij overstromingen. De oeverwallen en stroomruggen van de oude Rijn liggen relatief hoog en fungeren nu nog steeds als dijken. Deze oevergronden zijn sindsdien sterke structuurdragers van het gebied. De planlocatie ligt op een oeverwal. Echter heeft de ontwikkeling, gelet op de aard en omvang, geen invloed op de herkenbaarheid van de oeverwal en het contrast tussen de oeverwal en het poldergebied.

#### *Stiltegebied*

De planlocatie ligt op de rand van een stiltegebied. De stiltegebieden zijn de luwe gebieden met beperkte verstedelijking, waar het dagelijks geluid de 40 decibel niet overstijgt. Hier vindt men rust en stilte als contrast met het dynamisch stedelijk gebied. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zorgt niet voor een toename van het dagelijks geluid ten opzichte van de huidige situatie. Een agrarisch bedrijf is passend in dit gebied.

#### *Conclusie*

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. Er vindt geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland en in lijn is met de provinciale ambities.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland**

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland op 1 augustus 2020 in werking getreden. Op 16 juni 2021 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020 vastgesteld. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij

aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- 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:*
  - i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
  - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
  - i. *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*
  - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de ontwikkeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in [toelichting paragraaf 3.2.1](#) toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

#### *Beschermingscategorie 2*

Het meest noordelijke gedeelte van het plangebied ligt in een gebied met beschermingscategorie 2. Het gaat hier slechts om een kleine strook. Voor een gebied met beschermingscategorie 2 geldt dat er niet voorzien kan worden in een ruimtelijke ontwikkeling, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan een aantal gestelde voorwaarden.

De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
2. wegnemen van verharding;
3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Met de ontwikkeling worden rondom de bedrijfsbebouwing nieuwe notenbomen geplant. Hierdoor wordt de nieuwe, maar ook de bestaande bedrijfsbebouwing, beter ingepast in het landschap. De uitbreidingen zijn nodig voor een goede bedrijfsvoering voor het grondgebonden veeteelt bedrijf met de kaasmakerij. Gelet op de kwaliteitsverbetering en het feit dat slechts gaat om een beperkte oppervlakte binnen het gebied met beschermingscategorie 2 kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan de 6.9 onder 3.



#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat 'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling kleiner is dan 3 hectare is. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

#### *Stiltegebieden*

De planlocatie ligt in een stiltegebied. In artikel 3.28 staat de zorgplicht voor stiltegebieden. Eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een stiltegebied de rust op significante wijze kan worden verstoord, is verplicht dergelijk handelen achterwege te laten, behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die verstoring te voorkomen of te beperken. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing verandert de situatie op het gebied van geluid niet ten opzichte van de huidige situatie. De ligging in het stiltegebied vormt geen belemmeringen.

#### *Romeinse Limes*

In de Barro, zie toelichting paragraaf 3.1.2, staat aangegeven dat de begrenzing van de Romeinse Limes in de provinciale verordening geometrisch nader uitgewerkt wordt. Uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland blijkt dat de planlocatie niet binnen de Romeinse Limes ligt.

#### *Risico's van klimaatverandering*

In artikel 6.50 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

#### Wateroverlast door overvloedige neerslag

De planlocatie ligt in het buitengebied waar voldoende infiltratiemogelijkheden zijn. Rond het plangebied zijn verschillende watergangen aanwezig. Verdere maatregelen om wateroverlast door overvloedige neerslag tegen te gaan worden op deze locatie niet nodig geacht.

#### Overstroming

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat voor het plangebied een kleine kans op overstromingen van tussen de 1/300 per jaar en 1/3.000 per jaar geldt. De functie ter plaatse van het plangebied verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Het thema overstromingen is gelet op de aard en omvang van het initiatief verder niet van belang.

#### Hitte

In het landelijk gebied is het thema hittestress minder van belang dan in het stedelijk gebied. Desondanks zorgt het planten van de nieuwe notenbomen voor meer groen en schaduw. Dit levert een bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

#### Droogte

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten, wat een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden heeft. Langdurige droogte kan leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechte oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress.

Om droogte te voorkomen kunnen onder andere eisen gesteld worden aan het openbaar groen, oppervlaktewater en de gewenste grondwaterstand. Door water binnen en rondom het plangebied vast te houden wordt droogte tegengegaan. In de huidige situatie zijn er al verschillende watergangen aanwezig rond het plangebied. Het planten van de notenbomen levert een bijdrage aan het vasthouden van water.

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Vitaliteit op een knooppunt**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 juni 2011 de geactualiseerde structuurvisie Bodegraven 2010-2020 met de titel 'Vitaliteit op een knooppunt' vastgesteld. Deze visie geeft de ambities en beleidsuitgangspunten weer op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Met het opstellen van deze visie is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij beleidskaders van het rijk, de Provinciale Structuurvisie (2010), en de bestuursovereenkomst Oude Rijnzone. Waar het accent in de vorige structuurvisie (2004) lag op het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt in de nieuwe structuurvisie de focus daarnaast ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.

Bodegraven is een unieke gemeente met veel ruimtelijke kwaliteit in het hart van Nationaal Landschap het Groene Hart. De centrale ligging in een groene omgeving is dan ook een belangrijke kwaliteit voor het woon- en werkklimaat en de gezondheid van mens en dier. Het grondgebied van de gemeente kenmerkt zich als open polderlandschap waarin de kernen Bodegraven, Nieuwerbrug en Meije zich hebben ontwikkeld langs de structurerende waterlopen de Oude Rijn en de Meije.

#### **Planspecifiek**

In het landelijk gebied staat de agrarische functie centraal. Voor het bedrijf aan de Burgemeester Kremerweg 10 in Bodegraven heeft de Agrarische beoordelingscommissie aangegeven dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Daarnaast is duurzaamheid een belangrijk punt in de structuurvisie. Op het gebied van duurzaamheid heeft het agrarische bedrijf voorheen al stappen gezet. Zo liggen de daken van de bedrijfsbebouwing vol met zonnepanelen. Ook op de nieuwe bedrijfsbebouwing zal de mogelijkheid voor extra zonnepanelen onderzocht worden.

Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing in lijn is met de 'Structuurvisie Vitaliteit op een knooppunt'.

#### **3.3.2 Actieplan Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035**

In april 2017 zijn de "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" en het bijbehorende actieplan vastgesteld. Beide zijn een uitwerking van de motie "Klimaatneutrale gemeente" die in november 2014 werd aangenomen. Hierin staat beschreven hoe de gemeente in 2035 klimaatneutraal wil worden. Dit vindt doorwerking in de volgende tien thema's: energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.

#### *Stresstesten klimaatadaptatie Bodegraven-Reeuwijk*

In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie is vastgelegd dat Nederland, en daarmee ook de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is. Om dit te bereiken gaan overheden ervoor zorgen dat schade door wateroverlast, overstromingen, droogte en hitte zo min mogelijk toeneemt. Aan de hand van deze vier thema's moeten voor de gemeente stresstesten uitgevoerd worden. Hieruit moet blijken waar kwetsbaarheden en kansen liggen voor de gemeente.

#### **Planspecifiek**

In toelichting paragraaf 3.2.2 is reeds ingegaan op de aspecten wateroverlast, overstromingen, droogte en hitte. Er wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met klimaatadaptatie. Daarmee wordt aangesloten op de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.

## 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

#### Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk een activiteit uit kolom 1 (D9, een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan), maar er wordt niet voldaan aan de drempelwaarde van 125 ha. Hierdoor is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit

omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

## 4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### Planspecifiek

Met het voorliggende bestemmingsplan is er geen sprake van een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik. De agrarische bestemming blijft immers behouden. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmeringen veroorzaakt voor het beoogde initiatief.

## 4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Dat gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

### Planspecifiek

Een grondgebonden veehouderij met een kaasmakerij is in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object. Ook ligt de planlocatie niet binnen de onderzoekszone van een weg, het spoor of een geluidgezoneerd industrieterrein. Derhalve is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmeringen veroorzaakt.

## 4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten

die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) (1,2 µg/m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof namelijk PM<sub>2,5</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

#### **Planspecifiek**

Het vergroten van het bouwvlak met daarmee de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden kan gezien worden als een NIBM-project. Het initiatief draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen voor luchtkwaliteit is daarmee niet vereist. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&M en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2018 van fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) bedragen respectievelijk 17 µg/m<sup>3</sup>, 10 µg/m<sup>3</sup> en 16 µg/m<sup>3</sup>. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden en is het plan uitvoerbaar wat betreft luchtkwaliteit.

## **4.5 Externe veiligheid**

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen

milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn.

#### **Planspecifiek**

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



*Uitsnede risicokaart ter plaatse van het plangebied (bron: risicokaart.nl)*

Op de planlocatie zelf is een propaantank aanwezig. Deze propaantank maakt onderdeel uit van het agrarische bedrijf. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing heeft hier verder geen invloed op. Op het gebied van externe veiligheid verandert de situatie niet.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt.

## 4.6 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Er wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'.

### Planspecifiek

Voor het houden van rundvee geldt volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' de milieucategorie 3.2 met een richtafstand vanwege geur van 100 m tot gevoelige objecten. De dichtstbijzijnde gevoelige objecten bevinden zich op meer dan 400 m afstand van de planlocatie. Met het vergroten van het bouwvlak wordt deze afstand niet kleiner. Aangezien er voldaan wordt aan de richtafstand van de VNG-publicatie kan gesteld worden dat er geen hinder veroorzaakt wordt als gevolg van de uitbreiding.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor het beoogde initiatief.

## 4.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

### Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw

De Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

### Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en



grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

#### *Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 - 2021' Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden*

Het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is neergelegd in het Waterbeheerplan. Het plan bestaat uit 3 delen, te weten: Strategie, Beleids- en uitvoeringsplan en een Achtergronddocument. Het deel Strategie betreft een beschrijving over hoe wordt ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen als klimaatverandering en verstedelijking. Het vormt de basis voor de uitvoeringsstrategie. In het Beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar vier beleidsthema's (veiligheid, voldoende water, schoon water en recreatie, landschap en cultuurhistorie) en 7 vernieuwende projecten. Het thema 'veiligheid' heeft met name te maken met het beleid ten aanzien van waterkeringen (primaire waterkeringen, regionale waterkeringen en overige waterkeringen), het voorkomen van overstromingen en het beperken van eventuele gevolgen. Bij de zorg voor het thema 'voldoende water' worden de volgende onderdelen onderscheiden:

- wateroverlast;
- watertekort;
- grond- en stedelijk waterbeheer;
- gewenste grond- en oppervlaktewater regime (GGOR), watergebiedsplannen en peilbesluiten;
- verdroging van de natuur.

Het thema 'schoon water' staat gelijk aan ecologisch gezond water. Dit gebeurt door aanpassing van de inrichting, het beheer en het onderhoud van watersystemen. Hierdoor verbetert de leefomgeving van mensen, dieren en planten. De veranderingen worden doorgevoerd via integrale gebiedsgerichte planvorming, in samenhang met maatregelen om andere doelen te halen. Dit wordt gedaan via integrale, gebiedsgerichte planvorming middels het opstellen van watergebiedsplannen.

#### *Waterstructuurvisie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden*

In de Waterstructuurvisie is de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap weergegeven. Belangrijkste doelstelling is dat het water meer ruimte moet krijgen om het hoofd te bieden aan klimaatveranderingen. Het middel dat hiervoor wordt ingezet is het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Dit houdt in dat regenwater niet meteen wordt afgevoerd via het riool, maar wordt vastgehouden. Bijvoorbeeld door het in de grond te laten zakken of te verzamelen in sloten. Het bergen vindt plaats door het opslaan van overtollig water in speciale meren of aangewezen polders. Op die manier is er ook schoon water in voorraad voor droge tijden. Pas in het uiterste geval wordt meer gevraagd van de gemalen (afvoeren).

#### **Planspecifiek**

##### *Watercompensatie*

Voor het landelijk gebied geldt bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een compensatieplicht. In de huidige situatie zijn de gronden binnen het plangebied waar de uitbreidingen plaatsvinden voornamelijk verhard. De kaasmakerij wordt met een oppervlakte van 152 m<sup>2</sup> vergroot en het nieuwe bedrijfsgebouw aan de noordzijde krijgt een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>. Daarmee neemt de oppervlakte aan bebouwing toe met maximaal 1.152 m<sup>2</sup>. De grens van 5.000 m<sup>2</sup> in het landelijk gebied wordt niet overschreden. Watercompensatie is niet noodzakelijk.

##### *Waterkeringen*

Uit het raadplegen van de legger blijkt dat er binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen primaire en/of regionale waterkeringen aanwezig zijn.

##### *Waterafvoer*

Het afvalwater blijft net als in de huidige situatie aangesloten op het openbaar riool grenzend aan het plangebied. Het hemelwater wordt zoveel als mogelijk afgekoppeld van het riool en geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar de naastgelegen sloten.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt.

## **4.8 Cultureel erfgoed**

### **4.8.1 Cultuurhistorie**

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Voorts is op 1 juli 2016 de Erfgoedwet in werking getreden. In de Erfgoedwet is de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland gebundeld om het cultureel erfgoed in Nederland beter te kunnen beschermen.

#### *Beleidsnota Cultuurhistorie*

In januari 2018 is de "Beleidsnota Cultuurhistorie" vastgesteld. De beleidsnota richt zich op de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en heeft als doel deze te beschermen. De beleidsnota is opgesteld aan de hand van inventarisaties uit het verleden en empirische waarnemingen door ervaringsdeskundigen. Het gaat hierbij om circa 400 objecten en ensembles: woonhuizen, boerderijen, kaaspakhuizen, winkelpanden en overige bebouwing. Een aantal van deze objecten dateren uit de 17de eeuw, veel objecten dateren uit de 19de en begin van de 20ste eeuw en enkele uit de Wederopbouwperiode van na 1945.

In de loop van het proces is een aantal objecten afgevallen. De cultuurhistorische objecten die over zijn gebleven hebben een waardering 'redelijk', 'hoog' of 'hoog plus' gekregen. De 'hoog plus' objecten zijn aangewezen als gemeentelijk monument en toegevoegd aan de gemeentelijke monumentenlijst.

De cultuurhistorisch waardevolle objecten binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn nader verankerd in het paraplubestemmingsplan 'Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk'. In dit bestemmingsplan zijn middels dubbelbestemmingen monumenten en andere cultuurhistorische waarden aangegeven, met als doel deze te beschermen en mogelijkheden te bieden voor de pandeigenaren.

#### **Planspecifiek**

Voor het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen dubbelbestemmingen opgenomen in het 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk'. Daarmee is voldoende aangetoond dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van onderhavig plan.

### **4.8.2 Archeologie**

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening 29 in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

### **Planspecifiek**

Voor de planlocatie is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' opgenomen. Voor de gronden met deze dubbelbestemming geldt dat bij het realiseren van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en graafwerkzaamheden van dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Met de uitbreidingen zal geen sprake zijn van graafwerk dieper dan 30 cm. De fundering van de nieuwe berging wordt maximaal 30 cm ingegraven. Daarmee worden de normen voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet overschreden.

Ter bescherming en veiligstelling van mogelijk de mogelijk aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van het project.

## **4.9 Ecologie**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

### **Planspecifiek**

#### *Soortenbescherming*

Met het voorliggende plan wordt er geen bestaande bebouwing gesloopt. Er vindt enkel een uitbreiding plaats van de kaasmakerij en er wordt een nieuwe opslagruimte gerealiseerd. In de gevel en dakrand van het gebouw waar de uitbreiding plaatsvindt heeft geen gleuven of openingen, waardoor de bebouwing niet aantrekkelijk is voor beschermde soorten. Het gebouw dient dan ook niet als rust- of verblijfsplaats voor beschermde soorten.

Het gedeelte van het plangebied waar de nieuwe opslagruimte wordt gerealiseerd maakt bestaat in de huidige situatie uit verharding. De ontwikkeling op deze locatie heeft dan ook geen invloed op beschermde soorten.

De navolgende afbeelding toont de gevel van de bestaande kaasmakerij waar de uitbreiding plaatsvindt.



*Bestaande gevel van de kaasmakerij*

Ten alle tijden is de algemene zorgplicht van toepassing. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode gestart te worden. Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of een belangrijk weidevogelgebied en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Nieuwkoopse Plassen & De Haeck) bevindt zich op een afstand van ca. 2 km. Gelet op de aard en omvang van het initiatief is van externe werking op de omliggende gebieden geen sprake.

#### *Stikstofdepositie*

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Sinds 1 juli 2021 geldt voor de aanlegfase van een project de bouwvrijstelling. Voor de gebruiksfase zal er in onderhavig geval nauwelijks sprake zijn van een toename van het aantal voertuigbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Gelet op aard en omvang van het project en de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied kan is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening niet noodzakelijk.

#### *Houtopstanden*

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningsplicht geldt.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.10 Verkeer en parkeren**

### **4.10.1 Verkeer**

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

#### **Planspecifiek**

Het plangebied blijft volgens de huidige situatie ontsloten aan de Burgemeester Kremerweg. Het uitbreiden van de kaasmakerij en het vergroten van het bouwvlak zal hooguit een zeer beperkte toename van de verkeersgeneratie veroorzaken. Deze mogelijke toename kan opgevangen worden met de huidige verkeersstructuur.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

### **4.10.2 Parkeren**

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

#### *Nota parkeernormen*

Het huidige parkeerbeleid is beschreven in de 'Nota parkeernormen', vastgesteld op 16 juli 2013 en voor het laatst gewijzigd op 10 mei 2016. In de Nota Parkeernormen wordt beschreven welke kwantitatieve parkeernormen de gemeente hanteert en hoe deze parkeernormen worden gebruikt om de parkeereis voor een bouwplan vast te stellen.

#### **Planspecifiek**

Het parkeren word net als in de huidige situatie opgelost op eigen terrein. Het perceel beschikt over voldoende ruimte voor het parkeren van eigen voertuigen en die van bezoekers.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### 5.3 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

### 5.4 Wijze van bestemmen

Navolgend worden per bestemming de belangrijkste aspecten beschreven. Er is inhoudelijk 1-op-1 aangesloten bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' (vastgesteld d.d. 22 november 2017).

#### *Agrarisch met Waarden*

Het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden', waarbij met de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderijbedrijf (gv)' geregeld is dat uitsluitend een grondgebonden veehouderijbedrijf is toegelaten. Het bouwvlak is gelijk gebleven aan die van het geldende bestemmingsplan. In aanvulling op het geldende bestemmingsplan is in het voorliggende bestemmingsplan een grotere goothoogte mogelijk gemaakt ter plaatse van de kaasmakerij. Bovendien is de oppervlaktemaat van ambachtelijke be- en

verwerking van agrarische producten van deze nevenfunctie aangepast (van maximaal 300 m<sup>2</sup> naar maximaal 465 m<sup>2</sup>. De overige geldende mogelijkheden zijn gelijk gebleven.

*Waarde - Archeologie 4*

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is opgenomen om de in het plangebied voorkomende met archeologische (verwachtings)waarden juridisch-planologisch te beschermen. De regeling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

## 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### **Planspecifiek**

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het ruimtelijke plan is financieel uitvoerbaar.



## **7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Algemeen**

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met relevante instanties.

Een ontwerpplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **7.2 Participatie**

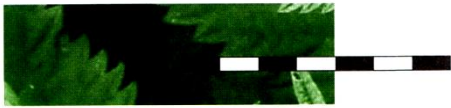
Het bedrijf ligt midden in het landbouwgebied. Binnen een straal van 500 m zijn er geen omwonenden aanwezig. Derhalve is het niet nodig om te participeren.

### **7.3 Vooroverleg**

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende vooroverlegreacties hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

### **7.4 Zienswijzen**

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende inspraakreacties hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.



Abc  
.....

Stichting Abc  
Postbus 357  
3440 AJ WOERDEN

K.v.K. Woerden  
Nr. 41170098

BTW  
Nr. NL806251165B01

Bankrekening  
IBAN: NL49 INGB 0006 3199 49

Secretariaat tel: 06-42741790  
email: info@abcommissie.nl

uw email van: 15 mei 2020  
uw kenmerk: -  
ons kenmerk: 20 048 br  
betreft: uitbreiding kaasmakerij  
aanvrager: Van Dieijen VOF  
locatie: Burgemeester Kremerweg 10 te Bodegraven  
adviesaanvraag ontvangen: 15 mei 2020

Aan het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Woerden, 8 juli 2020

Geacht college,

### **Aanvraag**

Uw adviesaanvraag betreft het uitbreiden van de kaasmakerij op de locatie als hierboven is vermeld.

U verzoekt ons te adviseren over de noodzakelijkheid omtrent de goothoogte en de oppervlakte van de uitbreiding.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemd bedrijf bezocht op 5 juni 2020 en met de heer J.A. van Dieijen het plan en de bedrijfssituatie besproken.

### **Bestemmingsplan**

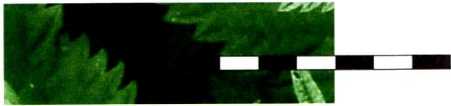
Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'. Op het perceel rust onder meer de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

De als 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van de grondgebonden veehouderij (artikel 3.1, onder a.).

Op gronden met genoemde bestemming zijn, onder meer, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan (artikel 3.2 onder a.). De goothoogte is volgens de tabel in artikel 3.2, lid h. maximaal 4,5 meter. Volgens artikel 3.5.4, lid b. mag ten behoeve van nevenfuncties nieuwe bebouwing worden opgericht tot een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> (tabel 3.1).

In artikel 1 'Begrippen' worden de volgende voor de aanvraag relevante agrarische definities gegeven:

1.6 agrarisch bedrijf: een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, nader te onderscheiden in:



b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond; een paardenfokkerij en een paardenhouderij worden niet aangemerkt als grondgebonden veehouderij;

1.62 nevenactiviteit: een activiteit van beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

### **Huidige situatie**

De heer J.A. van Dieijen (38 jaar) en mevrouw A.J.M. van Dieijen (35 jaar), exploiteren als vennootschap onder firma (VOF) op de locatie Burgemeester Kremerweg 10 te Bodegraven een melkveehouderij met een kaasmakerij.

Op het bedrijf werken 6 vaste medewerkers, voor een deel in de kaasproductie en voor een deel op het melkveebedrijf.

Op het melkveebedrijf wordt alle melk verkaasd die door de ruim 400 koeien wordt geproduceerd. Dat gebeurt in de eigen kaasmakerij die op het erf aanwezig is.

Er worden drie varianten kaas gemaakt, te weten witte meikaas (een soort mozzarella achtige kaas), boerenkaas (rauwmelkse kaas) en kaas van de boerderij.

Ook vindt er huisverkoop plaats van kaas middels een kaasautomaat.

Voor de bedrijfsvoering beschikt de aanvrager, volgens de Gecombineerde Opgave (GO<sup>1</sup>) 2020 die onze commissie heeft ingezien, over in totaal 105 hectare grond. Daarvan is 77,38 hectare in eigendom, 6,32 hectare betreft eenmalige pacht, 15,29 hectare betreft geliberaliseerde pacht en 6,01 hectare betreft overige exploitatievormen.

De totale oppervlakte is in gebruik als grasland.

De aanwezige veestapel bestond in 2019 gemiddeld uit (afgerond) 412 melkkoeien en 76 stuks jongvee.

### Aanwezige bebouwing en voorzieningen:

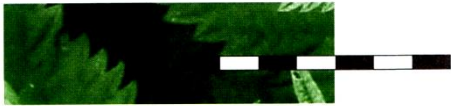
- bedrijfswoning: gesitueerd, vanaf de weg gezien, links vooraan op het erf; rechts daarvan
- kantine / kantoor c.a. en melkruimte; rechts daarvan
- melkveestal (circa 1.566 m<sup>2</sup>); daarachter
- ligboxenstal (circa 1.904 m<sup>2</sup>): links daarvan
- verse koeienstal / kalverenstal (circa 609 m<sup>2</sup>); links daarvan
- werktuigenberging (circa 673 m<sup>2</sup>); daarvoor
- berging / werkplaats;
- kaasmakerij (circa 370 m<sup>2</sup>): gesitueerd tussen de berging / werkplaats en de bedrijfswoning; in gebruik voor kaasproductie, opslag en koeling; rechts daarvan
- laaddock;
- sleufsilos: gesitueerd rechts van de ligboxenstal.

### **Reden voor de aanvraag / plan / nieuwe situatie**

De aanvrager geeft aan dat de in 2016 gebouwde kaasmakerij achteraf al te klein gebouwd is. De melkproductie is sindsdien toegenomen, om welke reden men de huidige kaasmakerij wil uitbreiden. De productiecyclus bestaat op dit moment uit twee rondes kaasmaken per dag. Kaas die 's ochtends is vervaardigd moet in de huidige situatie binnen 6 uur naar de volgende ruimte (vanwege ruimtegebrek), terwijl een tijdsbestek van 12 uur beter is voor het verzuren van de kaas (wat de kwaliteit van de kaas ten goede komt). Ook de opslagruimte

---

<sup>1</sup> GO: Gecombineerde Opgave voor de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland



voor de kaas is te krap bemeten, waardoor deze overvol staat en de kaas eerder het erf moet verlaten naar het pakhuis/ afnemer dan dat de aanvrager wil.

De aanvrager wil om de productie- en opslagruimte te kunnen uitbreiden de oppervlakte van de huidige laaddock erbij trekken. Daardoor ontstaat er meer ruimte voor het laten verzuren en uiteindelijk opslaan van de kaas.

Om de kaasmakerij uit te breiden, vervalt dus de laaddock. De nieuwe laaddok wordt dan gesitueerd in het gedeelte dat wordt uitgebreid, naast de huidige kaasmakerij.

In de hoek voor de bestaande kaasmakerij en de uitbreiding ervan wil aanvrager bovendien een skybox maken. Vanuit deze skybox kunnen klanten/consumenten het kaasmaken/productieproces bekijken.

### **Gegevens**

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op het door de aanvrager ingevulde 'Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager', de GO en de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek.

### **Vraagstelling / beoordeling**

Het bestemmingsplan geeft een maximum goothoogte en een maximum oppervlakte aan voor de gevraagde uitbreiding. De goothoogte van het bouwplan is hoger en de oppervlakte groter dan is toegestaan. U vraagt onze commissie te adviseren over de noodzaak van de hogere goothoogte en grotere oppervlakte voor de bedrijfsvoering.

Onze commissie stelt vast dat op dit moment de bestaande goothoogte van de kaasmakerij al 5,2425 meter bedraagt. Deze is in 2016 vergund door de gemeente.

De kaasmakerij heeft ook een kelder, waardoor de in pandig gemeten goothoogte al anders is. De hoogte van de kelder reikt tot 1 meter boven het maaiveld; dus dan is er 4,245 over.

In pandig is de ruimte beperkt. Om hygiënisch te kunnen werken is de kaasmakerij aan de binnenzijde volledig geïsoleerd. Gevolg hiervan is dat het dak, vanwege de weggewerkte spanten, in pandig 30 cm lager is dan de buitenzijde. Dan moet ook nog de dikte van een betonnen vloer van 30 cm in mindering gebracht worden. Dan blijft een in pandige maat van circa 3,64 meter over. Deze in pandige hoogtemaat is nodig voor het effectief kunnen werken van de machines in de productieruimte en het efficiënt kunnen opslaan van de kaas op stellingen.

Gelet hierop is het dan noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering om de gevraagde goothoogte aan te houden.

Wat betreft de oppervlakte van de uitbreiding het volgende.

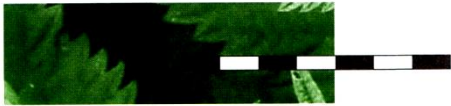
De aanvrager heeft onze commissie overtuigend laten zien dat de ruimte van de opslag en kaasmakerij zeer beperkt is en geeft ook aan, zoals hiervoor al vermeld, dat er achteraf gezien in 2016 te klein is gebouwd. De vergroting van de kaasmakerij komt de kwaliteit van de kaas ten goede en meer ruimte in de opslag betekent het kunnen aanhouden van een ruimere voorraad kaas en dat geeft de aanvrager meer bewegingsvrijheid in het verhandelen handel ervan.

Om beide redenen is de grotere oppervlakte van 462 m<sup>2</sup> noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering.

### **Conclusie / advies**

Gelet op het vorenstaande is onze commissie van mening dat de uitbreiding van de kaasmakerij aan de Burgemeester Kremmerweg 10 te Bodegraven noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Onze commissie adviseert derhalve positief.



Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie  
Namens deze,

i.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris

bestemmingsplan  
Burgemeester Kremerweg 10,  
Bodegraven  
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

stedenbouw  
+  
ruimtelijke  
+  
ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+  
ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+  
ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* concept

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1901.BPBurgKremerweg10-BP10

*Datum:*

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. H.J.M. van Arendonk | dhr. S. Koop

*Kenmerk Buro SRO:* SR210017

*Opdrachtgever:* Architectenbureau Willem S. van Vliet

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

## Inhoudsopgave

1 Inleidende regels .....	5
Artikel 1 Begrippen .....	5
Artikel 2 Wijze van meten .....	13
2 Bestemmingsregels.....	14
Artikel 3 Agrarisch met waarden.....	14
Artikel 4 Waarde - Archeologie 4 .....	23
3 Algemene regels .....	25
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	25
Artikel 6 Algemene bouwregels .....	25
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	26
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels .....	26
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels.....	28
Artikel 10 Nadere eisen.....	28
Artikel 11 Algemene procedureregels.....	29
4 Overgangs- en slotregels.....	30
Artikel 12 Overgangsrecht.....	30
Artikel 13 Slotregel.....	30





# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Burgemeester Kremerweg 10, Bodegraven' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1901.BPBurgKremerweg10-BP10.'

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en volleggrondstuinbouw: de teelt van gewassen in open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond; een paardenfokkerij en een paardenhouderij worden niet aangemerkt als grondgebonden veehouderij;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. paardenfokkerij: het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij;
- e. paardenhouderij: een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden;
- f. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- g. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- h. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- i. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- j. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

### 1.6 agrarisch deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen algemeen erkende en onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw.

### **1.7 agrarisch natuur- en landschapsbeheer**

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

### **1.8 ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten**

specialisatie voor agrarische bedrijven waarbij agrarische producten op een originele of traditionele manier worden bewerkt zoals imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij en dergelijke.

### **1.9 archeologisch onderzoek**

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

### **1.10 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

### **1.11 bebouwing**

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.12 bed & breakfast**

een kleinschalige, aan de woonfunctie of agrarische bedrijfswoning 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.

### **1.13 bedrijf**

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

### **1.14 bedrijfs-/dienstwoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

### **1.15 bedrijfsgebonden kantoor**

een kantoor dat behoort bij en ten dienste staat van het op dezelfde locatie gevestigd bedrijf.

#### **1.16 bestaand**

- a. 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;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van gronden 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.

#### **1.17 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.18 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.19 bevoegd gezag**

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

#### **1.20 bouwen**

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

#### **1.21 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

#### **1.22 bouwperceel**

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

#### **1.23 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

#### **1.24 bouwvlak**

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

#### **1.25 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.

### **1.26 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.

### **1.27 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.

### **1.28 deskundige inzake natuur en landschap**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur, landschap en planologie.

### **1.29 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

### **1.30 erf- en terreinafscheiding**

een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

### **1.31 Erfgoedcommissie**

de commissie als bedoeld in de Erfgoedverordening van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### **1.32 gebouw**

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

### **1.33 geluidgevoelige objecten**

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

### **1.34 hoofdgebouw**

één 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.

### **1.35 huisvesting rustende boer**

het binnen de woning van een bedrijfsvoerder van een agrarisch bedrijf bieden van de mogelijkheid tot inwoning van het huishouden van de voormalige bedrijfsvoerder, voor zover dit betreft de (schoon)ouders van de huidige bedrijfsvoerder.

#### **1.36 kampeerboerderij**

een agrarisch gebouw dat aan zijn oorspronkelijke functie onttrokken is of een nieuw gebouw op een voormalig agrarisch bouwvlak dat geschikt is gemaakt voor recreatief nachtverblijf van groepen.

#### **1.37 kampeermiddel**

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans, tenten of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor tijdelijk recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

#### **1.38 kap**

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

#### **1.39 kas**

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander licht doorlatend materiaal en dat dient voor het telen van planten, groente en fruit.

#### **1.40 kleinschalige dagrecreatieve voorziening**

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

#### **1.41 kleinschalige horecagelegenheid**

theeschenkerij of proeverij van streekelijke producten dan wel producten afkomstig van het eigen bedrijf, géén café, restaurant of ander horecabedrijf zijnde.

#### **1.42 kleinschalig kamperen**

een kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober.

#### **1.43 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.

#### **1.44 manege**

een bedrijf met een publieksgericht karakter, dat is gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur, het dressereren en trainen, alsmede het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen) en daaraan ondergeschikte detailhandel en horeca.

#### **1.45 mantelzorg**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

#### **1.46 mitigerende maatregel**

een activiteit bedoeld ter compensatie van een negatief ecologisch effect op een Natura 2000-gebied zoals een kwantitatief minimaal gelijkwaardige reductie van een toename van ammoniakemissie of een kwalitatief gelijkwaardige compensatie door inrichtings- of beheermaatregelen, waarvan het ecologisch effect deskundig is onderbouwd.

#### **1.47 nadere eis**

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

#### **1.48 natuurwaarde**

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

#### **1.49 NEN**

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

#### **1.50 nevenactiviteit**

een activiteit van beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

#### **1.51 nutsvoorziening**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

#### **1.52 overkapping**

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

#### **1.53 paardenhouderij**

een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen, of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

#### **1.54 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.

#### **1.55 plattelandswoning**

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die -naast het gebruik als bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf waarbij de woning behoort- tevens mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorend agrarisch bedrijf, en die niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf, met dien verstande dat de woning is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf.

#### **1.56 recreatief medegebruik**

vormen van recreatie die wat betreft de intensiteit van het gebruik ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie(s) van het gebied.

#### **1.57 rustende boer**

een agrarisch ondernemer die op het bedrijf woonachtig en werkzaam is geweest en die na beëindiging van zijn/haar ondernemerschap op het bedrijf wil blijven wonen, terwijl het agrarische bedrijf wordt gecontinueerd door een andere agrarisch ondernemer.

#### **1.58 Staat van Horeca-activiteiten**

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

#### **1.59 verkoop streekeigen agrarische producten**

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt.

#### **1.60 voldoende parkeergelegenheid**

parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de Beleidsregels over parkeren en laden en lossen, die zijn vastgesteld door het bevoegd gezag.

#### **1.61 volwaardig agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf dat naar aard en omvang en gelet op de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt en waarvan de continuïteit voor een periode van ten minste 10 jaar redelijkerwijs is te verwachten. Het bedrijf dient te voorzien in het hoofdinkomen van het bedrijfshoofd. De arbeidsbehoefte en -omvang dienen ten minste één arbeidskracht te omvatten die qua tijdsbesteding volledig (voltijds) werkzaam is of zal zijn in het bedrijf.



#### **1.62 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.

#### **1.63 voorgevelrooilijn**

de lijn in het verlengde van de voorgevel.

#### **1.64 (woon)boerderij**

Een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en bedrijfsruimte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen.

#### **1.65 zorgboerderij**

de opvang van kinderen, volwassenen of gehandicapten, hetzij als niet-agrarische neventak, hetzij als vervolgfunctie op een agrarisch bouwperceel, waarbij het meewerken in het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van resocialisatie of therapie.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 meer 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 bovenzijde 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 NEN2580 (Nederlandse Norm voor ruimtelijke data).

## 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. ter plaatse van de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderijbedrijf (gv)': uitsluitend een grondgebonden veehouderijbedrijf;
- c. het behoud, herstel en de instandhouding van de aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de waterhuishouding;
- d. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, mestvoorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, dammen en bruggen ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

#### 3.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
  1. ten aanzien van de bouw en inhoud van bedrijfswoningen geldt het volgende:
  2. het aantal (bedrijfs)woningen per bouwvlak mag niet hoger zijn dan het aantal zoals aangegeven in de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ter plaatse van het betreffende bouwvlak;
  3. bij herbouw van een (bedrijfs)woning dient de woning op de plaats van de fundamenten van de bestaande (bedrijfs)woning te worden teruggebouwd;
  4. de inhoud van een (bedrijfs)woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken te allen tijde 650 m<sup>3</sup> mag bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;
  5. indien de bestaande (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft van meer dan 650 m<sup>3</sup>, mag de inhoud van de (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- d. indien de bestaande (bedrijfs)woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie een inhoud heeft van meer dan 750 m<sup>3</sup>, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de inhoud van de (bedrijfs)woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie, met dien verstande dat bij herbouw van de bedrijfswoning de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie maximaal 750 m<sup>3</sup> mag bedragen.
- e. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 5 m tot de zijdelingse erfgrans mogen geen gebouwen worden gebouwd, waarbij bestaande gebouwen behouden mogen blijven;

- f. in afwijking van het voorgaande is het niet toegestaan om de bestaande bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uit te breiden ten behoeve van intensieve veehouderij;
- g. ten behoeve van zwembaden, tennisbanen en paardenbakken gelden de volgende regels:
1. zwembaden, tennisbanen en paardenbakken zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan;
  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 bedrijfswoning 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;
- h. voor het bouwen geldt voorts het volgende:

	<b>maximaal oppervlak</b>	<b>maximale goothoogte</b>	<b>maximale bouwhoogte</b>
bedrijfswoningen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken		3,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken, behorende bij de bedrijfswoning	75 m <sup>2</sup>	3 m	5 m
bedrijfsgebouwen, niet zijde kassen		4,5 m, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding	10 m
hooiберг			12 m
mest- en voedersilo's			7 m
	<b>maximaal oppervlak</b>	<b>maximale goothoogte</b>	<b>maximale bouwhoogte</b>
erf- en terreinafscheidingen:			
- binnen het bouwvlak:			2 m
- buiten het bouwvlak:			1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen:			3 m

- i. bij herbouw mag in afwijking van het bepaalde onder h. de bestaande goot- en bouwhoogte voor dat betreffende gebouw worden aangehouden, indien de bestaande goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfsgebouw hoger is dan de toegestane bouw- of goothoogte.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kuilvoerplaten en sleufsilos toe te staan buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de hoogte van de bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
- b. aangetoond dient te worden dat het niet mogelijk is om de bebouwing binnen het bouwvlak te realiseren;
- c. de bebouwing dient zo veel als mogelijk aansluitend aan het bouwvlak te worden gesitueerd;
- d. als gevolg van de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid mag de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak van het betreffende agrarische bedrijf en van de aangevraagde voorzieningen buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 hectare.
- e. de bebouwing waarvoor van het bestemmingsplan wordt afgeweken, dient noodzakelijk te zijn voor de agrarische bedrijfsvoering, hetgeen moet blijken uit een advies van een agrarisch deskundige;
- f. als gevolg van de bebouwing waarvoor van het bestemmingsplan wordt afgeweken vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden, hetgeen moet blijken uit een advies van een deskundige inzake natuur en landschap;
- g. als gevolg van de toepassing van de bevoegdheid mag het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen niet onevenredig worden aangetast.

#### 3.3.2 Schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) om buiten het bouwvlak de bouw van een schuilgelegenheid voor 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.

#### 3.3.3 Vergroting woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) voor de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de woning te vergroten tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>, met inachtneming van het volgende:

- a. de vergroting van de woning is noodzakelijk in verband met de huisvesting van een rustende boer of de inwoning van meewerkende kinderen;
- b. indien de woning deel uitmaakt van een groter gebouw, vindt vergroting van de woning plaats door gebruik te maken van ruimten binnen dat grotere gebouw aansluitend aan de bedrijfswoning; alleen indien dit niet mogelijk of doelmatig is kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor uitbreiding van de woning door middel van nieuwbouw of, indien ook dat niet mogelijk is, door gebruik van een (deel van een) ander gebouw;
- c. het aantal woningen mag als gevolg van de vergroting niet toenemen;
- d. de uitbreiding van de woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e. ter plaatse van de vergroting van de woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 3.3.4 Herbouw van bestaande bedrijfswoningen op andere plaats

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 ten behoeve van de herbouw van bedrijfswoningen 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;
- d. de herbouw is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar;
- e. het bevoegd gezag verbindt voorwaarden aan de vergunning gericht op de zekerstelling van de sloop van de oorspronkelijke woning.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het is niet toegestaan om gronden (voor zover gelegen binnen een bouwvlak) en bouwwerken binnen een agrarisch bouwvlak zodanig te gebruiken dat dit leidt tot een toename van de ammoniakemissie van het betreffende agrarische bedrijf;
- b. alle voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijke voorzieningen (waaronder faciliteiten ten behoeve van het houden van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten) en verhardingen dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te worden;
- c. het vergroten van de bestaande omvang van de vloeroppervlakte welke ten dienste staat van intensieve veehouderij is niet toegestaan;

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Gebruik van gronden en bouwwerken in een agrarisch bouwvlak

Het bevoegde gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 4 om gronden en bouwwerken zodanig te gebruiken dat dit leidt tot een toename van de ammoniakemissie van het betreffende agrarische bedrijf, indien aangetoond wordt dat:

- a. dit gebruik geen significant negatieve gevolgen heeft voor de realisatie van instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebieden zoals vastgelegd per aanwijzingsbesluit voor het betreffende Natura 2000-gebied;
- b. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij het bevoegde gezag voor de uitvoering van de Wet natuurbescherming.

#### 3.5.2 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 voor het gebruik tot het toestaan van een bed and breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. De bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in gebouwen binnen een bouwvlak zoals bepaald in artikel 3 lid 2 sub a;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast dient gekoppeld te zijn aan de woon- en bedrijfsfunctie ter plaatse en dient hieraan ondergeschikt te zijn;
- c. het vloeroppervlak van de bed and breakfast mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
- d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan acht personen in maximaal 4 kamers bed and breakfast worden geboden;
- e. de bed and 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 and breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

### 3.5.3 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1, ten behoeve van het toestaan van de in tabel 3.1 genoemde niet-agrarische nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen geen beperkingen optreden voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. ten behoeve van de nevenfuncties mag nieuwe bebouwing worden opgericht tot het maximale oppervlak zoals is aangegeven in tabel 3.1;
- c. bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 500 m<sup>2</sup> aan vloeroppervlakte in gebruik worden genomen;
- d. bestaande cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden, zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 sub d, in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast; vanuit milieuhygiënisch oogpunt (onder andere geluid, lucht, bodem, gevaar, stof, geur) zijn de nevenfuncties aanvaardbaar;
- e. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de nevenfunctie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
- f. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie 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. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- h. voor de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
  1. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
  2. het aantal kampeermiddelen mag ten hoogste 25 bedragen;
  3. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan.

Tabel 3.1 Toegestane nevenfuncties na afwijking bij een omgevingsvergunning

Nevenfunctie	maximaal oppervlak van de gronden in gebruik voor de nevenfunctie	maximaal vloeroppervlak in bebouwing voor nevenfunctie
verkoop aan huis van streek eigen producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100 m <sup>2</sup>
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	465 m <sup>2</sup>
veehandel	-	500 m <sup>2</sup>
handel in zaai- en potgrond	-	300 m <sup>2</sup>
natuur- en milieueducatie rondleidingen	-	150 m <sup>2</sup>
kano-, (roei- of elektrische) boot-, fietsen- of huifkarrenverhuur	500 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
kleinschalige horecagelegenheid als	500 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

bedoeld in categorie 1b van de Staat van horeca-activiteiten		
bed & breakfast	-	200 m <sup>2</sup>
kampeerboerderij	-	300 m <sup>2</sup>
kleinschalig kamperen	3.000 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
sociale functie zoals resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij		300 m <sup>2</sup>
medische dienstverlening t.b.v. veehouderij	-	300 m <sup>2</sup>

### 3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 3.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, met uitzondering van het aanbrengen van verhardingen ten behoeve 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 uitzondering van het periodiek afzetten van hakhout:
  1. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen:
  2. het telen en kweken van bomen of heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden) en;
- f. het beplanten met respectievelijk de teelt van maïs;
- g. het chemisch scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van de graslandverbetering.

#### 3.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod in artikel 3 lid 6.1 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 overeenkomstig een verleende omgevingsvergunning;
- d. het dempen van dwarsslots (breedtesloten) betreffen;

#### 3.6.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 6.1 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 en/of van de agrarische bedrijfsvoering en;
- c. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij een externe deskundige op het gebied van natuur en landschap.



### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.7.1 Ruimte voor ruimteregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen in ruil voor de sanering van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing en/of kassen met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sprake te zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
- b. alle aanwezige bedrijfsbebouwing (met uitzondering van een eventueel aanwezige bedrijfswoning en bebouwing met cultuurhistorische waarde) dient te worden gesloopt;
- c. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m<sup>2</sup> gebouwen, iedere 5.000 m<sup>2</sup> kassen of iedere 2,25 ha sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- d. de te slopen gebouwen of kassen dienen opgericht te zijn voor de peildatum 1 januari 2007;
- e. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
- 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. indien op het betreffende bouwvlak een (voormalige) bedrijfswoning aanwezig is, voorziet de planwijziging tevens in het toekennen van een woonbestemming aan deze (voormalige) bedrijfswoning;
- i. de regels van de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' (vastgesteld d.d. 22 november 2017) zijn van van overeenkomstige toepassing.

#### 3.7.2 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening bevoegd om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging is slechts toegestaan voor de navolgende vervolgfuncties:
  1. wonen;
  2. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  3. paardenfokkerij/paardenhouderij;
  4. dagrecreatie inclusief kleinschalige horecagelegenheid in categorie 1a van de Staat van horeca-activiteiten;
  5. horecagelegenheid in de vorm van horecabedrijven in categorie 1a en 1b van de Staat van horeca-activiteiten;
  6. kampeerboerderij;
  7. sociale functie (zoals resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij);
- b. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet mogelijk is;
- c. er dient sprake te zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
- d. de vervolgfunctie is uitsluitend toegestaan binnen het geldende bouwvlak en op de gronden die zijn gelegen tussen het bouwvlak en de dichtstbijzijnde weg aan de zijde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- f. de vervolgfunctie mag de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het aantal woningen mag als gevolg van de functiewijziging niet toenemen;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de vervolgfunctie dient passend te zijn bij de ter plaatse feitelijk aanwezige ontsluitingssituatie;

- i. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie 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;
- j. buitenopslag en de stalling van voertuigen en machines in de buitenlucht is niet toegestaan;
- k. ten behoeve van de vervolgfunctie gelden de volgende bouwregels:
  - 1. vervolgfuncties maken gebruik van de legaal aanwezige bebouwing waarbij herbouw van deze aanwezige bebouwing niet is toegestaan;
  - 2. de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van de legaal aanwezige bebouwing mag niet worden vergroot;
  - 3. de bebouwing die niet behoort bij de vervolgfunctie (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
  - 4. indien vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, kan aanspraak gemaakt worden op de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 500 m<sup>2</sup> teruggebouwd mag worden;
- l. in geval van wijziging naar een 'paardenhouderij/manege' geldt in aanvulling op het voorgaande het volgende:
  - 1. middels een advies van een agrarische deskundige dient te worden aangetoond dat sprake is van een volwaardige bedrijfsvoering;
  - 2. de functiewijziging mag geen significant negatieve gevolgen hebben voor de realisatie van instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebieden zoals vastgelegd per aanwijzingsbesluit voor het betreffende Natura 2000-gebied, waarbij voorafgaand aan de wijziging schriftelijk advies is ingewonnen bij het bevoegde gezag voor de uitvoering van de Wet natuurbescherming;
- m. in geval van wijziging naar 'wonen' geldt in aanvulling en in afwijking van het voorgaande het volgende:
  - 1. de wijziging voorziet alleen in het bewonen van de voormalige bedrijfswoning, bewoning van voormalige bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
  - 2. de huidige bebouwing wordt gesloopt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250 m<sup>2</sup> teruggebouwd mag worden en/of behouden mag blijven;
  - 3. de regels van de bestemming 'Wonen' zijn van overeenkomstige toepassing.

### **3.7.3 Bewoning voormalige bedrijfswoning (plattelandswoning)**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de functie van een bedrijfswoning te wijzigen voor het bewonen van een bedrijfswoning door (het huishouden van) een persoon die geen functionele binding heeft met het binnen het betreffende bouwvlak gevestigde bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. ter plaatse van de betreffende woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- b. als gevolg van de planwijziging mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. de betreffende woning wordt op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - voormalige bedrijfswoning' (saw-vbw);
- d. als gevolg van de planwijziging mag het aantal woningen binnen het betreffende bouwvlak niet toenemen;
- e. in de planwijziging dient tot uitdrukking te komen dat tevens toegestaan is om de woning te bewonen door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

### 3.7.4 Wijziging naar de bestemming Natuur

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening bevoegd om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen naar de bestemming 'Natuur' ten dienste van de ontwikkeling van nieuwe natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. het gebied dient in eigendom te zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel, indien verwerving door een terreinbeherende instantie niet aan de orde is, dienen de afspraken met betrekking tot de inspanningsverplichtingen en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen, in een notariële akte te zijn vastgelegd, dan wel op een andere wijze zeker zijn gesteld;
- b. van de bevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt indien sprake is van het behoud of de ontwikkeling van natuurwaarden die aansluiten bij karakteristieke gebiedseigen natuur in de vorm van soortenrijke graslanden, sloot- en oevervegetaties, weidevogelgebieden en waardevolle kleine landschapselementen als houtwallen, geriefhout- of hakhoutbosjes en beplantingselementen van zeer beperkte omvang;
- c. de oppervlakte van de nieuw te ontwikkelen natuur dient minimaal 5 hectare te bedragen en dient aaneengesloten te zijn;
- d. als gevolg van de planwijziging mogen geen onevenredige beperkingen optreden voor:
  1. het beheer en de exploitatie van de omliggende, bestaande agrarische gronden en;
  2. de bedrijfsvoering van omliggende, bestaande agrarische bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).
- e. planwijziging mag geen schadelijke effecten hebben voor mens en milieu;
- f. voorafgaand aan de bestemmingswijziging dient het College van Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij een adviescommissie bestaand uit een agrarisch deskundige, een natuur deskundige en een onafhankelijk voorzitter over de vraag of het wijzigingsvoorstel voldoet aan artikel 3 lid 7.4 lid d. en e. Een dergelijke adviescommissie wordt door de Gemeenteraad benoemd op voordracht van het College van Burgemeester en wethouders.

## Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (ter plaatse van meandergordel en oeverwallen van de Oude Rijn (buitengebied) en crevassesystemen/veenontwateringsgeulen).

### 4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen voor de in artikel 4 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- 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:
- c. 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;
- d. 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;
- e. 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:
- f. 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;
- g. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- h. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' 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.

#### 4.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 4 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 4 lid 2;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 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;
- e. behoren tot normaal landbouwkundig gebruik.

#### 4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 4 lid 3.1 bedoeld, 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.

## 3 Algemene regels

### Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

#### 6.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, 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.

#### 6.2 Plaatsen en vergroten bruggen

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

#### 6.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken 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.

#### 6.4 Parkeren

Het bevoegd gezag kan 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, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
  1. voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels 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;
  2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

## 6.5 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 4 indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd en
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

## 6.6 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 6 lid 4, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van regels 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.

## 8.2 Bouwen op kortere afstand van erfgrans

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in regels 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.

## 8.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in regels 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.

## 8.4 Plaatsen of vergroten van bruggen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in regels hoofdstuk 2 en artikel 6 lid 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:
- b. een woning, waarbij als norm geldt ten hoogste 1 brug per woning;
- c. een (agrarisch) bedrijf(sperceel), indien dit strikt noodzakelijk is voor de (agrarische) bedrijfsvoering;
- d. bij een woning mag de maximale breedte van een brug ten hoogste 3 m bedragen en het landhoofd ten hoogste 6 m;
- e. bij een (agrarisch) bedrijf(sperceel) mag de maximale breedte van een brug ten hoogste 4 m bedragen en het landhoofd ten hoogste 8 m;
- f. de afstand tussen naastgelegen bruggen dient ten minste 15 m te bedragen, tenzij de situering van afzonderlijke percelen een kortere afstand vereisen;
- g. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de werkzaamheden de cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten en geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid.



## Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

### 9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening wijzigingen aan te brengen in plaats, richting en of afmetingen van bestemmingsgrenzen:

- a. ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits:
- b. de afwijking ten hoogste 3 meter bedraagt;
- c. als gevolg van de afwijking de omvang van het bestemmingsvlak met ten hoogste 10% wordt vergroot en;
- d. geen belangen van derden worden geschaad;
- e. ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in het plan.

### 9.2 Waarde Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening één of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie 4 geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet

### 9.3 Herbegrenzing Natuurnetwerk Nederland

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening bevoegd om de bestemming 'Agrarisch met waarden' ten dienste van agrarisch gebruik met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt op grond van een herbegrenzing van het Natuurnetwerk Nederland zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland;
- b. de herbestemming mag geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de ter plaatse aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- c. voorafgaand aan de bestemmingswijziging is schriftelijk advies is in te winnen bij een externe deskundige op het gebied van natuur en landschap.

## Artikel 10 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ter voorkoming van de aantasting van ter plaatse voorkomende landschappelijke waarden bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van het treffen van maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. nadere eisen kunnen slechts gesteld worden indien de oppervlakte van de betreffende bebouwing meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. bij het stellen van de nadere eisen slaat het bevoegd gezag acht op de specifieke kenmerken van het aanwezige landschappen ter plaatse van de beoogde bebouwing;
- c. alvorens het bevoegd gezag nadere eisen stelt, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen over een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen.

## **Artikel 11 Algemene procedureregels**

Bij het toepassen van een in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerk

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a. met maximaal 10%;
- c. het bepaalde onder 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

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder 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 dit lid onder a., na het tijdstip van de 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. het bepaalde onder 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 bestemmingsplan Burgemeester Kremerweg 10, Bodegraven '.

## Bijlage 2

### Staat van Horeca-activiteiten

#### **Categorie I 'lichte horeca'**

Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

##### *1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca*

Horecabedrijven zoals:

- broodjeszaak, crêperie, croissanterie;
- cafetaria, koffiëbar, theehuis;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;

##### *1b. Overige lichte horeca*

Horecabedrijven zoals:

- bed & breakfast;
- bistro, eetcafé;
- hotel;
- hotel-restaurant;
- kookstudio;
- poffertjeszaak/pannenkoekenhuis;
- pension;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- shoarmazaak/grillroom;
- wijn- of whiskyproeverij.

##### *1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*

Horeca bedrijven zoals:

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een vloeroppervlak van meer dan 400 m<sup>2</sup>;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice.

#### **Categorie 2 'middelzware horeca'**

Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Hierdoor kunnen zij aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken:

Horecabedrijven zoals:

- bedrijven uit categorie 1 die gelet op de aard van hun omgeving ook delen van de nacht geopend zijn;
- bar, bierhuis, café, pub;
- biljartcentrum;
- café-restaurant.

### **Categorie 3 'zware horeca'**

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met etenswaren en maaltijden en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

Horecabedrijven zoals:

- bar-dancing;
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).



# Legenda

## Plangebied

Plangrens

## Enkelbestemmingen

AW Agrarisch met waarden

## Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 4

## Functieaanduidingen

grondgebonden veehouderij

## Bouwvlakken

bouwvlak

## Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden

maximum goothoogte (m)



### Bestemmingsplan Burgemeester Kremerweg 10, Bodegraven gemeente Bodegraven-Reeuwijk

schaal: 1:1000  
 datum: 21 oktober 2021  
 projectnummer: SR210017  
 formaat: A3  
 aantal bladen: 1  
 bladnummer: 1  
 identificatienr. NL.IMRO.1901.BPBurgKremerweg10-BP10

vorige versie: -  
 voorontwerp: -  
 ontwerp: -  
 vaststelling: -

