


## **Gemeente Bodegraven-Reeuwijk**

### **Bestemmingsplan**

### **Elzenbroek 4 - Schinkeldijk 14 - Zijdeweg 30**

Februari 2020  
**Vastgesteld**



## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op de adressen Elzenbroek 4,, Schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30 te Reeuwijk bevinden zich sierteeltbedrijven. Deze 3 bedrijven hebben het voornemen om hun bedrijfsactiviteiten op de percelen te beëindigen. Na het staken van de bedrijfsactiviteiten is het de wens van de betrokken ondernemers om op de vrijkomende locaties woningen te bouwen.

Op de locatie ten zuiden van het bestaande sierteeltbedrijf op Elzenbroek 4 wordt een nieuwe woning gebouwd. Het plan is om op Schinkeldijk 14 twee nieuwe woning te realiseren, naast de bestaande bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning zal een reguliere woonbestemming krijgen. Op het perceel Zijdeweg 30 zal na sanering van de bedrijfsgebouwen 1 extra woning worden gebouwd, aan de oostzijde van de bestaande bedrijfswoning. De huidige bedrijfswoning zal ook worden bestemd als burgerwoning. De bestaande bedrijfswoning op de genoemde locaties worden bestemd voor wonen.

De bovenbeschreven ontwikkeling past niet in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft echter aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de geplande ontwikkeling en daarvoor het bestemmingsplan te herzien. De reden van deze medewerking is het feit dat de ontwikkeling leidt tot een sanering van sierteeltbedrijven die liggen buiten het sierteeltconcentratiegebied. Deze sanering is in overeenstemming met het beleid zoals opgenomen in de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Regio Boskoop. De sanering vindt plaats met de zogenaamde Ruimte voor ruimte-regeling. Dit betekent dat sierteeltbedrijven worden beëindigd in ruil voor de bouw van woningen.

### 1.2 Ligging locaties

De locaties Elzenbroek 4, Schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30 liggen in het buitengebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Op onderstaande luchtfoto hieronder is de ligging van de verschillend locaties weergegeven.



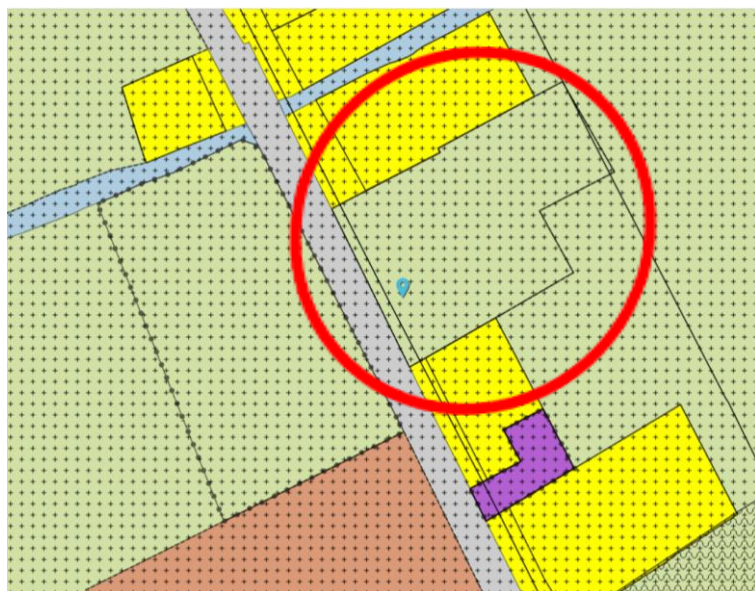
Het perceel Elzenbroek 4 ligt in het bestemmingsplan “Sierteeltgebied Randenburg”, zoals onherroepelijk vastgesteld door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk op 4 juli 2012. Zowel de locatie van het bestaande sierteeltbedrijf als de locatie waar de nieuwe woning is gepland, zijn bestemd als “Agrarisch Sierteelt”. Ter plaatse van de bedrijfslocatie is een bouwvlak aangeduid.



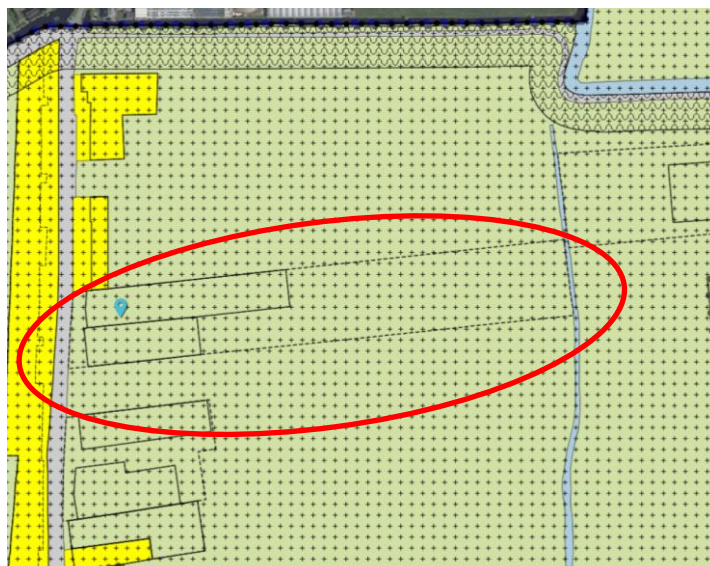
*Uitsnede bestemmingsplan Elzenbroek 4*

### **Schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30**

De locaties Schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30 zijn op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied West”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk op 14 oktober 2015. De locatie is bestemd als “Agrarisch met waarden”, met de nadere aanduiding “sierteelt”. Op beide locaties bevindt zich een bouwvlak, waarbinnen op elk perceel een bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en kassen zijn toegestaan. Op de bij de bedrijven behorende gronden zijn sierteeltactiviteiten toegestaan.



*Uitsnede bestemmingsplan Schinkeldijk 14*



*Uitsnede bestemmingsplan Zijdegweg 30*

#### **1.4 Opzet van de toelichting**

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk behandelt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingplan voorziet in de sanering van 3 sierteeltbedrijven op het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk door middel van de toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling. Dit betekent dat de bedrijven worden beëindigd in ruil voor de bouw van woningen op de vrijkomende locaties. Per saldo wordt daarmee de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. In paragraaf 3.2 is verantwoord dat de omvang van de bedrijfssanering voldoende is om de geplande woningen te kunnen realiseren.

De ontwikkeling vindt plaats op de locaties Elzenbroek 4, Schinkeldijk 14 en Zijdegeweg 30, allen in Reeuwijk. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

### 2.2 Elzenbroek 4

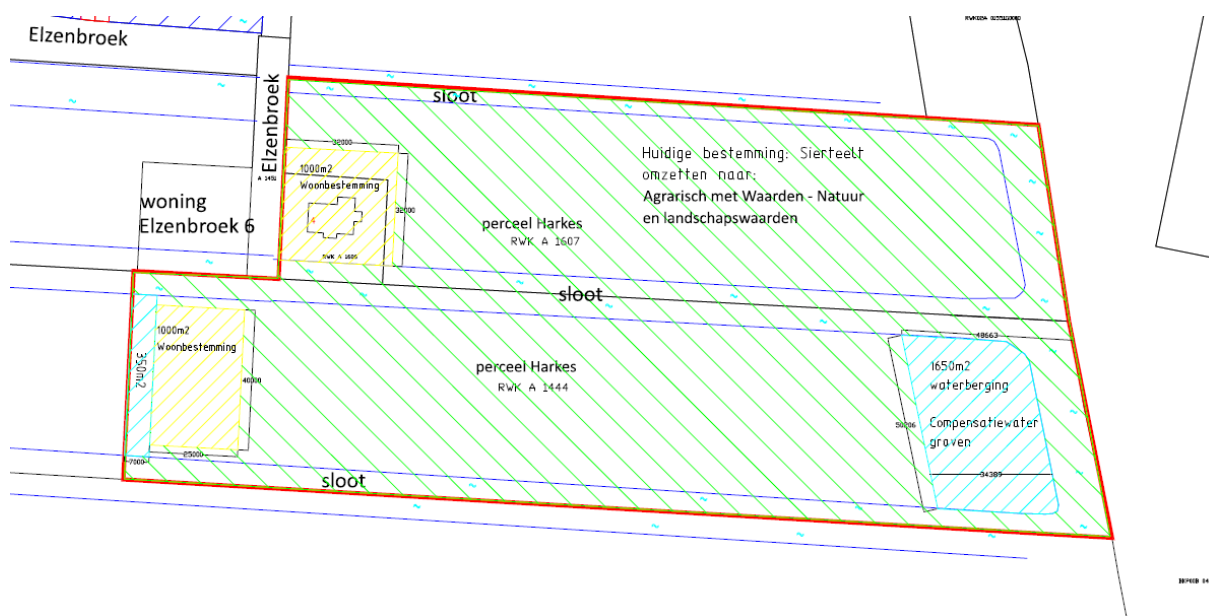
Op de locatie Elzenbroek 4 bevindt zich thans een sierteeltbedrijf. De ligging en begrenzing van de locatie is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



**Locatie Elzenbroek 4**

Het bedrijf op Elzenbroek heeft een relatief beperkte omvang. De omvang is in ieder geval zodanig dat op langere termijn geen economisch rendabele exploitatie van een sierteeltbedrijf meer mogelijk is. Daarnaast leent de ligging van deze bedrijfslocatie met een kleinschalige kavelstructuur zich niet meer voor moderne sierteeltbedrijven, zoals dat ook geldt voor andere transformatiegebieden binnen het sierteeltgebied. Om deze redenen heeft de betrokken ondernemer besloten te staken met zijn bedrijfsvoering en de bedrijfslocatie te saneren. Ten compensatie van deze bedrijfssanering wordt ten zuiden van de huidige bedrijfslocatie een nieuwe woning op de locatie ontwikkeld. Tevens wordt ten oosten van de vrijkomende locatie benut voor de realisatie van 1.650 m<sup>2</sup> waterberging, ten behoeve van de ontwikkeling van sierteeltbedrijven elders in het gebied. De bestaande bedrijfswoning wordt bestemd voor wonen.

In overleg met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is de locatie van de compensatiewoning bepaald. Deze woning wordt gebouwd ten zuiden van de huidige, te saneren, bedrijfslocatie. De situering van de woning nieuwe woning is weergegeven op onderstaande afbeelding. Op deze locatie is tevens indicatief de ligging van de aan te leggen waterberging aangegeven. De exacte ligging van deze waterberging wordt in overleg met de gemeente bepaald.



**Inrichtingsplan Elzenbroek 4**

### 2.3 Schinkeldijk 14

Op Schinkeldijk 14 bevindt zich een sierteeltbedrijf, dat zich voornamelijk bezig houdt met de teelt van vetplanten en cactussen. De ligging van deze locatie is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



**Locatie Schinkeldijk 14**

De omvang en de ligging van de locatie en het feit dat uitbreiding van het bedrijf planologisch niet mogelijk is, hebben de ondernemer te doen besluiten om de bedrijfsvoering te staken en het bedrijf te saneren. Ter compensatie van de bedrijfssanering worden op de locatie 2 woningen gebouwd. De voorgestelde inrichting is weergegeven op onderstaande afbeelding.

Bij de voorgestelde situering van de 2 nieuwe woningen is ervoor gekozen om aan beide zijde van de locaties doorzichten te creëren naar het achterliggende polderlandschap. In overleg met de gemeente is besloten dat daartoe de woningen op deze locatie achter elkaar gesitueerd, zodat er geen breed bebouwingsfront ontstaat.



**Inrichtingsplan Schinkeldijk 14**

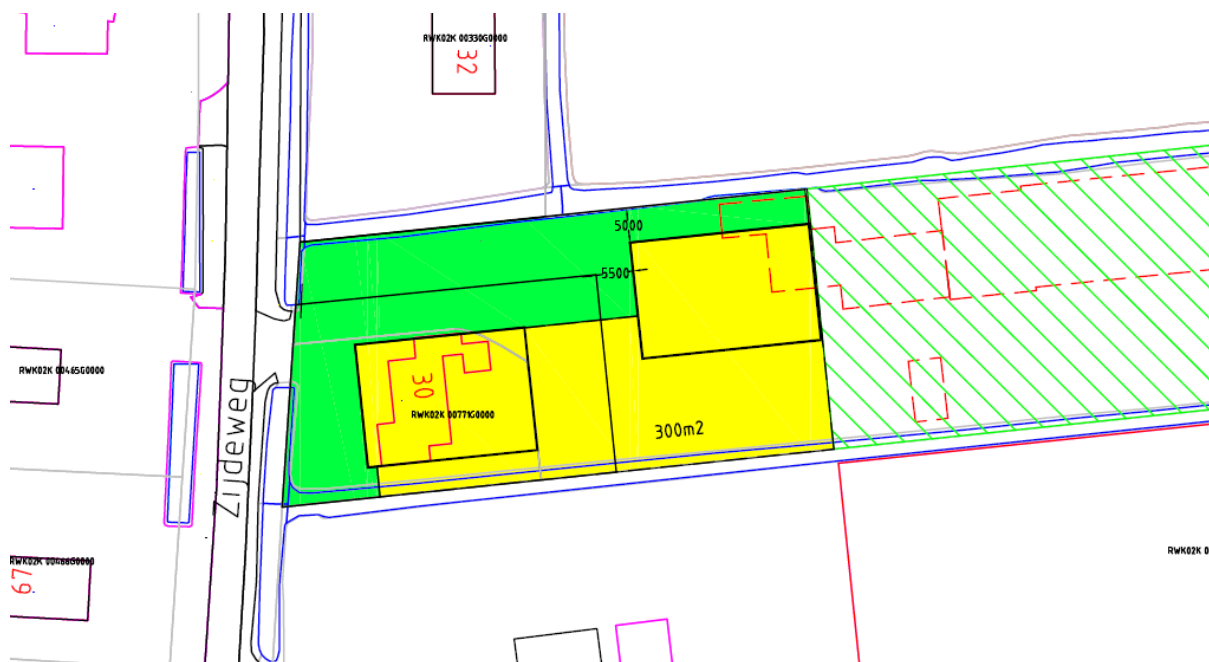
## 2.4 Zijdeweg 30

Op het perceel Zijdeweg 30 wordt een sierteeltbedrijf geëxploiteerd. De ligging van deze locatie is weergegeven op onderstaande afbeelding.



**Locatie Zijdeweg 30**

Vanwege de relatief beperkte omvang en het feit dat er geen mogelijkheden zijn voor uitbreiding, heeft de ondernemer besloten om het bedrijf te stoppen en de bedrijfslocatie te saneren. Deze sanering gaat gepaard met de bouw van een nieuwe woning op de locatie. Eén en ander is weergegeven op onderstaande afbeelding.



### **Inrichtingsplan Zijdeweg 30**

De voorgestelde woning wordt achter de huidige bedrijfswoning gesitueerd. Daarmee wordt de woning in de "2e lijn" gebouwd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit mogelijk geen optimale situering. Voor een situering van de woning direct aan de weg is echter te weinig ruimte. Daarnaast wordt met de bouw van de nieuw geplande woning niet voorbij gegaan aan de bebouwingslijn van de woningen in de omgeving op Zijdeweg 16, 18, 22a en 40. Daarom is de voorgestelde situering van de nieuwe woning niet onaanvaardbaar. Daarbij is in de afweging betrokken dat de ontwikkeling van deze woning noodzakelijk is voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Als deze woning namelijk niet kan worden ontwikkeld, ontstaan er te weinig opbrengsten om de sanering van de bedrijfslocaties Schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30 te financieren.

### **2.5 Beeldkwaliteit**

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat op grond van de Verordening ruimte een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft.

Het plangebied ligt in de Tempelpolder in een zogenaamd 'knikpuntgebied'. In de toekomst is het te duur en technisch onmogelijk om het waterpeil in de droogmakerij verder te verlagen. Het gebied zal daardoor vernatten. Het saneren van de betreffende sierteeltbedrijven met een totale oppervlakte van afgerond 7,3 hectare heeft tot gevolg dat het veenweidegebied wordt hersteld. Met deze sanering wordt bijgedragen aan het door de provincie aangewezen belangrijk weidevogelgebied. Bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Op de plaats van de bestaande bebouwing komen compensatiewoningen. Door de woonbebouwing te concentreren blijft het overige gebied open.



Verrommeling wordt tegengegaan, terwijl de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk wordt verbeterd, doordat zichtlijnen richting de onder meer de Tempeldijk worden hersteld.

De landschappelijke kwaliteit op de 3 locaties wordt verbeterd, omdat verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd van een sierteeltbedrijf buiten het concentratiegebied. De landschappelijke kwaliteiten worden sterk verbeterd, omdat de openheid van het gebied wordt hersteld en de compensatiewoning in de tweede lijn achter het bebouwingslint wordt gerealiseerd. Deze ontwikkeling in het veenlandschap draagt bij aan behoud van het veen en herstel van kenmerkende landschapselementen. De landschapswaarden krijgen daarmee een kwaliteitsimpuls.

## 3. Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)***

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De voorgenomen sanering van de sierteeltbedrijven in combinatie met de bouw van de woningen is niet in strijd met Rijksbeleid.

#### ***Ladder duurzame verstedelijking***

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ontwikkeling van 11 woningen of minder niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het saneren van 3 sierteeltlocaties, in combinatie met de ontwikkeling van 4 woningen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt een dergelijke ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

## 3.2 Provinciaal beleid

### **Omgevingsbeleid**

De provincie Zuid-Holland heeft haar verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving samengebracht tot 1 integraal Omgevingsbeleid. Daarmee sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht provincies om een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening te maken. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden.

In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan de volgende eisen:

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

Zoals reeds in paragraaf 3.1 is aangegeven, betreft voorliggende ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Toetsing van deze ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan onder de volgende voorwaarden 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:
  1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als 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:

1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Het provinciale kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en 2) moet voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland heeft voor het gehele grondgebied van de provincie gebiedsprofielen vastgesteld. Een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. Voorbeelden van kenmerkende ruimtelijke elementen zijn: de verkavelings- en waterstructuur, linten, laanbeplantingen, herkenbare dijken en openheid. De gebiedsprofielen geven een overzicht van de landschappelijke waarden, waarmee bij ruimtelijke ingrepen rekening moet worden gehouden. Maar ze beschrijven ook ambities die richting geven aan de ontwikkeling van de kenmerken. Het gebiedsprofiel is een regionale uitwerking van de provinciale kwaliteitskaart.

### ***Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke***

De locaties Schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30 liggen in het gebied waarvoor het Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke van toepassing is.

#### *Algemeen*

Het gebiedsprofiel voor Gouwe bevat een zogenaamd kwaliteitsbeeld. Het kwaliteitsbeeld is een samenvatting van de thema's van Gouwe Wiericke en de daarbij horende ambities. Belangrijk is dat Gouwe Wiericke deel uitmaakt van het grotere geheel van het Groene Hart. Vervolgens vormen de polders binnen Gouwe Wiericke een palet met vele nuances.

De polders rondom Boskoop zijn bijvoorbeeld relatief kleinschalig van opzet, Polder Oukoop aan oostkant van de Reeuwijkse Plassen laat een tussenstadium van verving zien en Polder Lange Weide maakt deel uit van de Oude Hollandse Waterlinie. De droogmakerijen bij Boskoop onderscheiden zich door hun diepe ligging en strakke begrenzing van de ringdijken.

Lange lijnen met een oostwest-oriëntatie doorkruisen het gebied: de rivieren, de A12, N11 en de spoorlijnen. De linten, waaraan de verschillende polders 'hangen', zijn de structuurdragers van het gebied. Gouwe Wiericke wordt dooraderd door boezemwater en de waterpatronen van de polders met daartussen de opstreekende verkaveling.

De ambities van het gebiedsprofiel richten zich op:

- het behouden van de grote openheid en uitgestrektheid van het veenweidelandschap van Gouwe Wiericke, het versterken van de samenhang met de andere gebieden van het Groene Hart, en het behoud van de polders, met de daarbij horende verkavelings- en waterpatronen, als dominante ruimtelijke eenheden;
- het behouden van de nuances tussen de polders en de beleefbaarheid van de verschillende stadia van veenontwikkeling;
- het behoud van de gevarieerde opbouw van de bebouwing langs de Oude Rijn en de panorama's vanaf de A12, N11 en de spoorlijnen;
- het behouden en versterken van de grote mate van diversiteit tussen de verschillende bebouwingslinten;
- versterken van de recreatieve mogelijkheden, met name voor de landschapsbeleving zowel vanaf het water als vanaf het land.

#### *Ambities droogmakerijen*

Aan de oostkant van Boskoop liggen de droogmakerijen Middelburg en Tempel die opvallen door het hoogteverschil van ongeveer vier meter met de omgeving. Ze worden omringd door dijken. De locatie schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30 liggen in de Tempelpolder.

De contouren van de Tempelpolder zijn minder rechtlijnig en voegen zich in de vormen van de omringende veenweidepolders. Ook in de verkaveling onderscheidt de Tempelpolder zich weinig van de veenweidepolders in de omgeving. Na de droogmakerij werd de oude verkaveling en ontsluiting weer teruggebracht. De oude bebouwing concentreert zich in linten langs de buitenrand van de droogmakerij. Na het droogleggen heeft zich langs de Zijdeweg, die door de droogmakerij loopt, een nieuw bebouwingslint ontwikkeld.

De polders zijn overwegend in gebruik als grasland. In de Tempelpolder heeft zich een aantal sierteeltbedrijven gevestigd. Toenemende problemen met de waterhuishouding maken de toekomst van de polder onzeker.

Voor de droogmakerijen formuleert het gebiedsprofiel de volgende aanvullende ambities:

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

#### *Ambities polderlinten*

De polderlinten zijn ontstaan als ontginningsbasis van de veenweide. Het lint ligt aan een smalle weg met aan weerszijden watergangen: meestal een bredere wetering aan een kant en aan de andere kant een smalle sloot. De overwegend asymmetrische bebouwing, met aan een kant bijna continue bebouwing en aan de andere kant losse bebouwing, is ontstaan door de verschillende ontginningsfasen. De meeste polderlinten zijn lang en recht. De polderlinten in de droogmakerijen hebben een andere ontstaansgeschiedenis maar lijken in hun karakteristiek op de linten in de veenweide met het verschil dat het water minder prominent aanwezig is en de beplanting juist meer.

Voor de polderlinten formuleert het gebiedsprofiel de volgende aanvullende ambities:

- Herkenbaar houden van de ruimtelijke structuur van langgerekte kavels dwars op het bebouwingslint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek.
- Vasthouden aan de, afhankelijk van het lint, verspreide tot half open bebouwingsstructuur.
- Behoud van de, afhankelijk van het lint, symmetrie of asymmetrie van het lint.
- Koesteren van de bestaande onbebouwde kavels tussen de bebouwing.
- Doorzetten van de bescheiden maat en schaal van de, veelal agrarische, bebouwing aan het lint.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande kavelopbouw als uitgangspunt nemen: bebouwing middenvoor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen.
- In stand houden van de karakteristiek van knotbomen langs de wegen.
- Landschappelijke inpassing van het (agrarisch) bedrijf door streekeigen erfbeplanting aan de voorkant en afhankelijk van de situatie ook aan de zij- en achterkanten.

#### *Conclusie Schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30*

De bestaande sierteeltbedrijven aan de Schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30 worden beëindigd. Ten behoeve hiervan zal overtollige bedrijfsbebouwing worden gesloopt. De sierteeltgronden zullen worden omgezet in veenweidegebied. De landschappelijke kwaliteiten worden hierdoor hersteld. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan grote openheid en uitgestrektheid van het veenweidelandschap van Gouwe Wiericke.

Bij het opstellen van de inrichtingsplannen voor de herontwikkeling van de locaties is acht geslagen op de ambities uit het Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke. Concreet is zorggedragen voor een zorgvuldige situering van de woning in het bebouwingslint. Daarbij is er zo veel als mogelijk voor zorggedragen dat doorzichten naar het achterliggende polderlandschap worden gecreëerd. Dit wordt bereikt met het zoveel mogelijk concentreren van de bebouwing, waaronder andere door middel van het toepassen van tweedelijns bebouwing. Tweedelijns bebouwing heeft namelijk als belangrijk voordeel dat de breedte van de nieuwe bebouwing beperkt blijft.

#### **Gebiedsprofiel Boskoop**

De locatie Elzenbroek 4 ligt in het gebied waarvoor het Gebiedsprofiel Boskoop van toepassing is.

#### *Algemeen*

Het Gebiedsprofiel Boskoop schetst een ambitiebeeld, dat in vier onderwerpen is gesplitst:

- **Greenport op veenlandschap**  
De ambitie is om de Greenport te ontwikkelen met oog voor de huidige kenmerken en kwaliteiten. Dit kan door bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken, zoals de verkavelingsstructuur en het slotenpatroon te gebruiken bij nieuwe ontwikkelingen. De randen van de Greenport vragen daarbij om bijzondere aandacht, waarbij het gaat om aantrekkelijke overgangen van het sierteeltgebied naar de omgeving en het realiseren van duidelijke entrees.
- **Bereikbaar en leefbaar Boskoop, Waddinxveen en greenport**  
Een goede bereikbaarheid is van cruciaal belang voor het functioneren en het verder kunnen ontwikkelen van de bedrijven in Boskoop. De infrastructuur vormt vrijwel op alle niveaus een knelpunt. Door het tekort aan capaciteit zijn ook de lokale ontsluitingswegen ingericht op het maximaliseren van de doorstroming. Dit is van grote invloed op de leefbaarheid in de greenport. Een belangrijke opgave is het beter bereikbaar maken van de Greenportregio Boskoop, zowel voor de bedrijven als voor de bewoners in het gebied.

- **Linten als structuurdragers**  
De linten zijn karakteristiek voor de opbouw van Boskoop. Ze zijn organisch gegroeid, kennen een afwisselende bebouwing, variëren in dichtheid en daarmee ook in doorzicht naar het achterliggende sierteeltgebied. Door de schaalvergroting en modernisering van het sierteeltgebied staat het karakter van de linten onder druk. De belangrijkste ambitie is het behoud van de diversiteit. Dit kan door voort te bouwen op de ontwikkelprincipes van de linten, zoals de maat en schaal, de mate van openheid en de kavelopbouw.
- **Een duurzame en beleefbare water- en groenstructuur**  
De Greenportregio Boskoop is gelegen in het veenlandschap en heeft daaraan haar huidige karakteristieke verschijningsvorm te danken. De langgerekte kavels met een veelheid aan sloten bepalen nog steeds de structuur van Boskoop. De ambitie is om voor Boskoop als geheel een robuuste groenblauwe structuur te ontwikkelen met daaraan gekoppeld recreatieve routes. De herstructureringsopgave biedt kansen om meer ruimte te reserveren voor deze structuur. Door het benoemen van waterstructuurdragers, zichtsloten aan te wijzen en het behouden en terugbrengen van houtakkers kan vormgegeven worden aan deze ambitie. De koppeling van het recreatieve netwerk (fietsen, wandelen en varen) aan de water- en groenstructuur maakt het gebied ook daadwerkelijk beter beleefbaar.

#### *Conclusie Elzenbroek 4*

Het bestaande sierteeltbedrijf aan de Elzenbroek 4 wordt beëindigd. Ten behoeve hiervan zal overtollige bedrijfsbebouwing worden gesloopt. De sierteeltgronden zullen worden omgezet in veenweidegebied. De landschappelijke kwaliteiten worden hierdoor hersteld. De sanering van het sierteeltbedrijf draagt tevens bij aan het realiseren van aantrekkelijke overgangen van het sierteeltgebied. De locatie ligt immers aan de rand van de Greenport. Verder leidt de realisatie van de waterberging op de locatie ertoe dat een bijdrage wordt geleverd aan de waterstructuur in het gebied.

De ambitie is om de Greenport te ontwikkelen met oog voor de huidige kenmerken en kwaliteiten. Dit kan door bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken, zoals de verkavelingsstructuur en het slotenpatroon te gebruiken bij nieuwe ontwikkelingen. De randen van de Greenport vragen daarbij om bijzondere aandacht, waarbij het gaat om naar de omgeving en het realiseren van duidelijke entrees.

#### **Ruimte voor ruimte**

Op basis van voorheen bestaande ruimte voor ruimte-regelingen kon in ruil voor de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> bebouwing, of 5.000 m<sup>2</sup> kassen of de sanering 2,25 hectare sierteeltgronden een woning buiten het stedelijk gebied worden gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-) maatregelen hanteert de provincie deze oppervlaktes als uitgangspunt.

Locatie	Soort bebouwing/gronden	Bestaand oppervlak	Norm voor nieuwe woning	Aantal nieuwe woningen
Elzenbroek 4	Sierteelt	2,73 ha	2,25 ha	1,21
	Bedrijfsgebouwen	360 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	0,36
	Kassen	1004 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	0,20
			Totaal	1,77
			Benut	1
			Onbenut	0,77

Schinkeldijk 14	Sierteelt	0,6470 ha	2,25 ha	0,29
	Bedrijfsgebouwen	342 m2	1.000 m2	0,34
	Kassen	2.740 m2	5.000 m2	0,55
			Totaal	1,18
			Benut	1
			Onbenut	0,18
Zijdeweg 30	Sierteelt	3,0915 ha	2,25 ha	1,37
	Bedrijfsgebouwen	327 m2	1.000 m2	0,33
	Kassen	3.319 m2	5.000 m2	0,66
			Totaal	2,36
			Benut	2
			Onbenut	0,36

De ligging van de te saneren sierteelt en de te slopen kassen en bedrijfsbebouwing is weergegeven in de bijlage.

Wanneer genoemde oppervlaktes worden toegepast op de locaties Elzenbroek 4, Schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30 leidt dat tot de bovenstaande berekening. Uit deze berekening blijkt dat de te saneren sierteeltbedrijven voldoende omvang hebben om voor de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling ten behoeve van de ontwikkeling van 4 woningen in aanmerking te komen.

Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de sanering van de verschillende bedrijven nog compensatieruimte onbenut blijft. Hier over de inzet van deze compensatieruimte worden nog nadere afspraken met de gemeente gemaakt.

### **Conclusie ruimtelijke kwaliteit**

Voorgaande analyse leidt tot de conclusie dat de ruimtelijke ontwikkeling van de sanering van 3 sierteeltbedrijven in ruil voor de bouw van woningen op grond van de Omgevingsverordening moet worden aangemerkt als "inpassen" en daarom voldoet aan de gestelde eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

### **3.3 Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Regio Boskoop**

In 2010 en 2011 hebben de gemeenteraden van de gemeenten Boskoop, Rijnwoude, Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Regio Boskoop vastgesteld. De Greenport Regio Boskoop - het netwerk van bedrijven in de boomsierteelt - heeft een echte centrumpositie in Nederland. Om die positie te kunnen vasthouden en uitbouwen, moet volgens de betrokken gemeentebesturen gekozen worden voor ontwikkeling van de Greenport regio Boskoop. Versterking van de Greenport dient een publiek belang, gezien de sterke economische betekenis van de sectoren en een duurzame ontwikkeling in het Groene Hart.

In deze visie is de keuze gemaakt om in de Greenport bundeling, concentratie en herstructurering van sierteeltbedrijven te laten plaatsvinden. Vanuit ruimtelijk oogpunt achten de betrokken regiogemeenten het belangrijk dat kwekerijen buiten de sierteeltcontour zoveel mogelijk verplaatst worden naar het concentratiegebied. Dat moet gebeuren aan de oost- en westzijde van de Gouwe en de woonkernen Rijnwoude en Boskoop, rond de kern Boskoop en aan de rand van Reeuwijk (Randenburg). De kwekerijen buiten het concentratiegebied voor sierteelt krijgen daarom beperkte mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling.



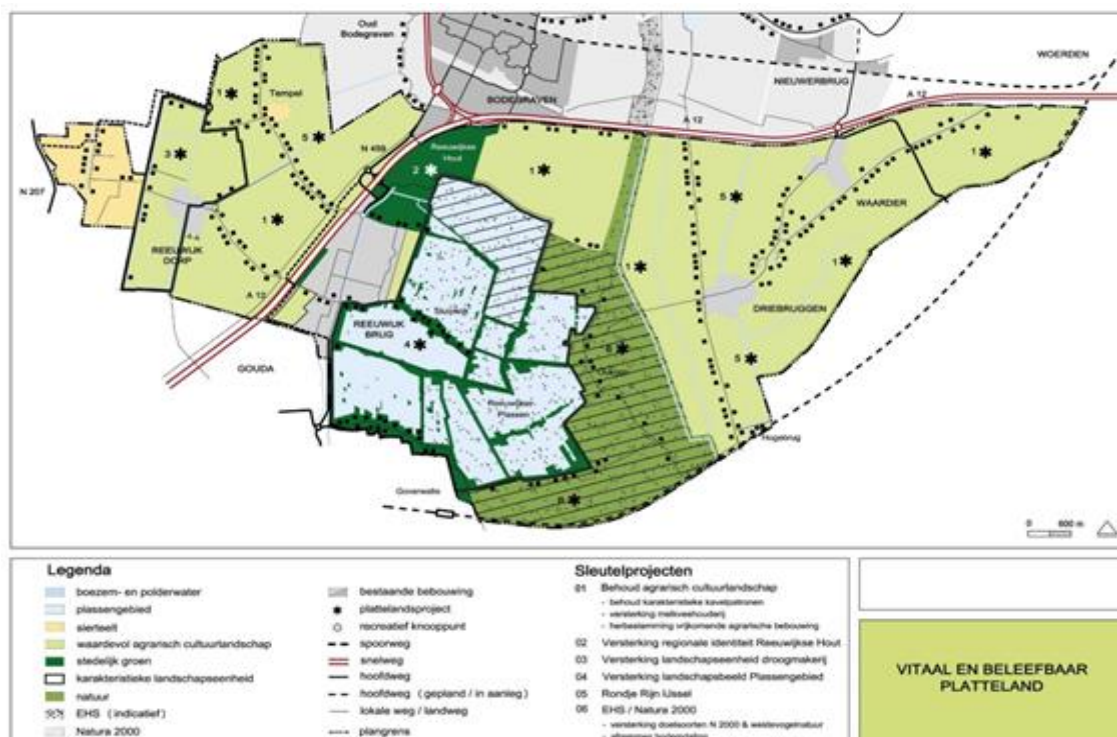
De sierteeltbedrijven op de locaties Elzenbroek 4, Schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30 liggen buiten het sierteeltconcentratiegebied en hebben daarom niet of nauwelijks ontwikkelingsmogelijkheden. Een sanering van deze bedrijven past daarom in het intergemeentelijk beleid voor de Greenport.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie

In de Structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020' die door de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is vastgesteld op 9 oktober 2013 is een kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente over de periode 2013-2020 met een doorkijk naar 2030. In de structuurvisie ligt de focus naast het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.

Het Reeuwijkse Land is een gebied met een landelijke uitstraling binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Naast het behoud van het karakter van dit deel van de gemeente is er behoefte om te blijven verbeteren. Vanuit de inventarisaties en analyses van bestaand beleid en bestaande situatie en na overleg met politiek, bestuur, deskundigen en inwoners zijn de belangrijkste kansen en knelpunten in kaart gebracht. Aan de hand van deze sterkte- en zwakteanalyse is getracht het DNA van het Reeuwijkse Land vast te stellen. Dit heeft geresulteerd in een ruimtelijk raamwerk.



Het veenweide- en droogmakerijenlandschap is kenmerkend voor het landelijk gebied van het Reeuwijkse Land. Inzet van de gemeente is het behoud van de landbouw- en sierteeltsector. In het verlengde daarvan zijn de inspanningen van de gemeente gericht op het behoud van de kenmerkende openheid van het landelijk gebied, het cultuurhistorisch waardevolle veenweide-landschap, het laag gelegen droogmakerijenlandschap en de identiteit van de aanwezige bebouwingslinten. Dat kan alleen als de grondgebonden veehouderij en sierteelt de overheersende grondgebruikers blijven, eventueel in combinatie met natuurontwikkeling en recreatie. Daarnaast blijft de gemeente talrijke monumenten beschermen en wordt gestreefd naar een goede bestemming van boerderijen, molens en andere waardevolle panden.

Ondanks de relatief gunstige bedrijfsstructuur en gemiddelde bedrijfsomvang in het gebied zullen volgens de structuurvisie in de komende jaren bedrijven beëindigd worden vanwege reguliere bedrijfsbeëindiging, onder andere ten gevolge van de huidige en te verwachten maatregelen op landelijk en Europees niveau. Voor vrijkomende agrarische gebouwen en bedrijfscomplexen zal in de toekomst zorgvuldig worden nagegaan welke vervolgfuncties toegestaan kunnen worden, zodanig dat de omringende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkeling belemmerd worden (milieu, ontsluiting). In dit kader kan onder andere worden gedacht aan het toepassen van de zogenaamde "Ruimte voor ruimteregeling", waarbij oude, niet functionele bebouwing gedeeltelijk kan worden vervangen door nieuwbouw.

De bouw van nieuwe woningen in ruil voor de sanering van sierteeltbedrijven past goed in de gedachte van de structuurvisie. De geplande woningen verhouden zich namelijk goed met de kwaliteiten en functies in de omgeving, terwijl tegelijkertijd wordt voorkomen dat agrarische bebouwing leeg komt te staan en verpaupert.

### **Duurzaamheid**

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

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

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

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

De planontwikkeling zal voldoen aan de bepalingen in het Bouwbesluit. Bij uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'. Zo worden de woningen gasloos gebouwd en is het de bedoeling om op de daken van de woningen zonnecollectoren te plaatsen.

## 4. Omgevingsaspecten

### 4.1 Besluit MER

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit MER waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

De sanering van sierteeltbedrijven in combinatie met ontwikkeling van enkele woningen is niet genoemd in bijlage C of D van het Besluit MER. Een vormvrije MER-beoordeling (inclusief aanmeldnotitie) is daarom in dit geval niet aan de orde.

### 4.2 Archeologie

#### *Inleiding*

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. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. Thans is deze verplichting opgenomen in de Erfgoedwet.

#### *Archeologische beleidsadvieskaart*

In 2012 heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de Kadernota Erfgoedbeleid vastgesteld en een archeologische beleidsadvieskaart. Deze maken een onderscheid in zones met een bekende archeologische waarde (AW) en deelgebieden met een verwachte archeologische waarde (VAW). Concreet gaat om de navolgende zones:

- AW 2: (overige) archeologische vindplaatsen, waar archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en een oppervlak van minimaal 100 m<sup>2</sup>
- VAW 2: meandergordel en oeverwallen van de Oude Rijn (buitengebied) en crevassesystemen waarvoor een middelhoge archeologische verwachting geldt en waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en een oppervlak van minimaal 500 m<sup>2</sup>
- VAW categorie 3: komgebied waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en een oppervlak van minimaal 25.000 m<sup>2</sup>;
- VAW categorie 4: komgebied op dieper gelegen stroomgordels waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen die dieper reiken dan 2 m onder maaiveld en vanaf een oppervlak van minimaal 10.000 m<sup>2</sup>.

Volgens de Archeologische beleidsadvieskaart liggen de locaties Elzenbroek 4 en Zijdeweg 30 in een gebied dat is aangeduid als VAW categorie 3. In deze gebieden is archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter onder maaiveld en een oppervlak van

minimaal 25.000 m<sup>2</sup>. Omdat de bouw van de geplande woningen niet leidt tot bodemingrepen dieper dan 40 centimeter en een oppervlakte van 25.000 m<sup>2</sup> is voor deze locatie geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Ter bescherming van de archeologische waarden gelden wordt op de locaties Elzenbroek 4 en Zijdedweg 30 een dubbelbestemming gelegd.

#### **Schinkeldijk 14**

Volgens de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart ligt de locatie Schinkeldijk 14 in de zone AW2 (terreinen of zones waar de aanwezigheid van archeologische resten is aangetoond) en het uiterste zuidwesten ligt in een zone VAW3 (komgebied Oude Rijn). Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan respectievelijk 100 en 25.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm –mv. De geplande nieuwbouw leidt tot een grotere bodemingreep van 100 m<sup>2</sup> met een diepte van 40 centimeter onder maaiveld. Daarom is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Econsultancy heeft voor de locatie Schinkeldijk 14 archeologisch bureau- en verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 8 april 2019 met rapportnummer 8534.002. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het door Econsultancy verrichte bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Vanaf 2 m –mv werden mogelijke resten uit het Neolithicum verwacht in de top van de kwelderafzettingen, hoewel niet duidelijk was in hoeverre deze geschikt waren voor bewoning. In de periode hierna was sprake van natte omstandigheden tot in de Middeleeuwen, waardoor geen resten uit de tussenliggende perioden verwacht werden. Vanaf de Late-Middeleeuwen werd de omgeving van het plangebied ontgonnen, maar op basis van kaartmateriaal werden vooral bewoningsresten vanaf de 18e eeuw verwacht.

Tijdens het booronderzoek zijn dieper dan 160 cm –mv (6,7 m –NAP) kwelderafzettingen aangetroffen. Deze bestaan uit zwak humeuze, geheel ongerijpte klei met plantenresten. Bovendien is geen vegetatiehorizont aangetroffen binnen deze afzettingen die zou duiden op een periode van stilstand in sedimentatie. Hierboven bevindt zich een pakket riet- en zeggeveen, in de meeste boringen onderbroken door een laag overwegend matig siltige komklei van vermoedelijk de Oude Rijn. De top van het veen is veraard en geoxideerd en bevindt zich op 15 à 90 cm –mv (4,9 à 5,6 m –NAP). In boring 1 is tussen 60 en 90 cm –mv een laag zwak humeuze, sterk siltige klei aangetroffen met hierin puinspikkels. Mogelijk betreft dit een ophooglaag gerelateerd aan de eerste bewoningsfase van het plangebied (vanaf de 18e eeuw). Dit wordt echter niet duidelijk uit het booronderzoek.

In de overige boringen is geen mogelijke bewoningslaag aangetroffen. De onderkant van de mogelijke bewoningslaag in boring 1 bevindt zich op 4,9 m –NAP, terwijl in de overige boringen het maaiveld zich op 4,9 m –NAP of dieper bevindt. De recente verstoringen reiken in deze boringen tot 5,2 à 5,6 m –NAP. Verwacht wordt daarom dat eventuele bewoningslagen uit de eerste bewoningsfase beperkt zullen zijn tot de hoger gelegen zone direct rondom de huidige woning.

Op basis hiervan blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn. Direct rondom de huidige woning kunnen archeologische resten worden verwacht uit de Nieuwe tijd, in het bijzonder vanaf de 18e eeuw. De mogelijke bewoningslaag is in boring 1 tussen 4,6 en 4,9 m –NAP aangetroffen. In de zones waar het huidige maaiveld dieper dan 4,9 m –NAP ligt, worden geen

resten meer van deze bewoningslaag verwacht, ook omdat de bodem in deze lager gelegen zone tot minstens 5,2 m –NAP uit recente ophooglagen bestaat.

In het deel van het plangebied dat hoger dan 4,9 m –NAP gelegen is (hoge verwachting), adviseert Econsultancy een dubbelbestemming archeologie waarbij de mogelijke archeologische waarden *in situ* worden bewaard. Hiertoe dienen beschermende regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Op basis van de huidige bouwplannen zal de bodem in dit deel van het plangebied niet verstoord worden. Vandaar dat een nader archeologisch onderzoek in dit stadium niet benodigd is. In het overige deel van het plangebied worden geen archeologische resten meer verwacht en voor dit deel wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

Naar aanleiding van het archeologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de nieuwbouw van de geplande woningen op Schinkeldijk 14 vanuit archeologisch geen belemmeringen zijn. Conform het advies van Econsultancy blijft rondom de bestaande woning Schinkeldijk 14 de dubbelbestemming “Waarde Archeologie 1” behouden.

### **4.3 Geluid**

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

#### ***Elzenbroek 4***

Op de Elzenbroek geldt een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft de Elzenbroek een geluidzone van 250 meter. De geplande nieuwe woning aan Elzenbroek 4 ligt binnen de genoemde geluidzone. De Elzenbroek is echter een doodlopende weg en aan deze weg zijn slechts enkele bedrijven en woningen aanwezig. De verkeersintensiteit van de Elzenbroek is daarom laag. Daarnaast is de nieuwe woning aan het einde van de Elzenbroek gepland, zodat er niet nauwelijks sprake is van voorbijgaand verkeer. Gelet op deze specifieke situatie is het een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid dat de voorkeurswaarde op grond van de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Eén en ander wordt bevestigd door de informatie van de Omgevingsdienst Midden-Holland. Uit deze blijkt dat de locatie Elzenbroek 4 ligt in de zone waar een geluidsbelasting is tot 48 dB. Om deze redenen is in verband met de bouw van deze nieuwe woning geen nader akoestisch onderzoek uitgevoerd.

#### ***Schinkeldijk 14***

In verband met voorliggende herziening van het bestemmingsplan heeft Kraaij Akoestisch Adviesbureau akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie Schinkeldijk 14. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 26 april 2019 met projectnummer VL.1877.R01. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat vanwege de Schinkeldijk de geluidbelasting op de bestaande woning aan de Schinkeldijk 14 ten hoogste 55 dB bedraagt. Deze geluidbelasting wordt alleen op de voorgevelzijde berekend. Op de zijgevels bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 50 dB. De geluidbelasting op de achtergevel bedraagt niet meer dan 19 dB.

Op de nieuwe woning aan de voorzijde van de nieuwe kavels (kavel 1) bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 54 dB. Deze geluidbelasting wordt alleen op de voorgevelzijde van deze woning berekend, gericht naar de weg. De geluidbelasting op de overige gevels van deze woning bedraagt ten hoogste 48 dB. Op de nieuwe woning aan de achterzijde van de nieuwe kavels (kavel 2) bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 42 dB. Daarmee wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding vindt alleen plaats bij de twee woningen direct aan de weg en bedraagt bij de bestaande woning 1 tot 7 dB en bij de nieuwe woning 5 tot 6 dB. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is nader onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting op de gevels te reduceren noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw wordt echter niet overschreden.

Uit het onderzoek is gebleken dat alle mogelijk maatregelen om de geluidbelasting vanwege de Schinkeldijk te reduceren niet doeltreffend zijn of op problemen stuiten van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Daarom wordt een hogere grenswaarde aangevraagd bij de gemeente Bodegraven - Reeuwijk voor de geluidbelasting vanwege deze weg.

Voor het vaststellen van een hogere waarde mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai niet hoger zijn dan 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied. Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Schinkeldijk op de bestaande bedrijfswoning (om te zetten naar een reguliere burgerwoning en daarom ook als nieuwe woning beschouwd) 55 dB bedraagt en op de nieuwbouwwoning aan de voorzijde 54 dB bedraagt, wordt aan deze voorwaarde overal voldaan. Om die reden kan voor beide woningen langs de Schinkeldijk een hogere waarde worden aangevraagd. De aan te vragen hogere waarde is in onderhavige situatie 55 dB vanwege de Schinkeldijk voor de bestaande woning en 54 dB voor de nieuwbouwwoning op kavel 1.

Aan de achterzijde van beide woningen bedraagt de geluidbelasting 37 dB of minder. Hiermee zijn deze gevels als geluidluw te beschouwen. De aanwezigheid van een geluidluwe gevel of -buitenruimte is een gemeentelijke voorwaarde, waaraan dus voldaan wordt, om een hogere grenswaarde te kunnen aanvragen.

De karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de nieuwbouwwoning zal, in navolging van het Bouwbesluit, minimaal moeten voldoen aan 26 dB voor verblijfsgebieden en 24 dB voor verblijfsruimten om een goed woon- en leefklimaat in de woning te kunnen waarborgen. Een geluidwering tot 25 dB wordt bij nieuwbouwwoningen tegenwoordig vrij eenvoudig behaald.

De geluidbelasting op de nieuwbouwwoning op kavel 2 (achterste kavel) bedraagt niet meer dan 48 dB en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze nieuwe woning hoeft er geen hogere grenswaarde te worden verleend. Vanuit akoestisch oogpunt is er geen belemmering tot het realiseren van deze nieuwe woning. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie dient bij deze woning volgens het Bouwbesluit alleen te voldoen aan de minimale eis van 20 dB.

### **Zijdeweg 30**

In verband met voorliggende herziening van het bestemmingsplan heeft Kraaij Akoestisch Adviesbureau akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie Zijdeweg 30. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 26 april 2019 met projectnummer VL.1877.R01. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De geluidbelasting op beide woningen bij deze planlocatie bedraagt volgens het akoestische onderzoek niet meer dan 48 dB en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde. Een aanvraag hogere waarde is voor zowel de bestaande woning als de nieuwe woning op het perceel niet noodzakelijk. Vanuit akoestisch oogpunt is er geen belemmering tot het realiseren van het plan op deze locatie. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van beide woningen dient alleen te voldoen aan 20 dB, de minimale eis voor de geluidwering volgens het Bouwbesluit.

#### **4.4 Bodem**

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom heeft Econsultancy

##### ***Elzenbroek 4***

Econsultancy heeft op de locatie Elzenbroek 4 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 17 april 2019, met rapportnummer 6166.001. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit sterk kleilig veen. De ondergrond bestaat uit veen. Vanaf 1.4 m -mv bestaat de ondergrond uit zwak siltig klei met sporen veen. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de nieuwbouwlocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is licht verontreinigd met koper, kwik, molybdeen en lood. Daarnaast is de bovengrond plaatselijk (boring 02 en 11) matig verontreinigd met lood. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met molybdeen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd barium en kobalt.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van nieuwbouwlocatie B als "onverdacht" dient te worden beschouwd, wordt verworpen. Econsultancy adviseert om de aard en de omvang van de vastgestelde matige lood verontreiniging ter plaatse van boring 02 en 11 nader te onderzoeken. Dit nadere onderzoek zal plaatsvinden voordat met de bouw van de woning wordt gestart. Dit bodemonderzoek zal bij de later in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning worden gevoegd.

##### ***Schinkeldijk 14***

Econsultancy heeft een historisch bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Schinkeldijk 14 te Reeuwijk. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 22 november 2019, met rapportnummer 8534.001. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het historisch bodemonderzoek zijn geen aanwijzingen gebleken, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Uit het vooronderzoek blijkt verder dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie



worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén verontreinigingen verwacht welke belemmeringen vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. In het kader van de later in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

### **Zijdeweg 30**

Econsultancy heeft een historisch bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Schinkeldijk 14 te Reeuwijk. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 22 november 2019, met rapportnummer 8535.001. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Er zijn in tijdens het onderzoek geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. In het kader van de later in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

Op basis van het vooronderzoek, de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén verontreinigingen verwacht welke belemmeringen vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging

### **4.5 Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)" aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het gaat in dit geval om de nieuwbouw van 4 nieuwe woningen en het omzetten van de bestemming van 3 woningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daarbij moet tevens in ogenschouw worden genomen dat als gevolg van de sanering van de bedrijfslocatie het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie zal afnemen.

Verder is het in kader van een goede ruimtelijke ordening is eveneens relevant om te beoordelen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Op basis van deze monitoringstool is nagegaan wat de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> zijn in de nabijheid van de planlocatie.

Uit de monitoringstool blijkt dat de grenswaarden van NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> niet worden overschreden. Derhalve wordt geconcludeerd dat gezien vanuit het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

#### **4.6 Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Volgens de Risicokaart Nederland bevinden de betreffende locaties aan de Elzenbroek 4, Schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30 zich niet binnen een PR 10-6 contour of invloedsgedebied ten opzichte van een risicobron. Gelet op het voorgaande vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

#### **4.7 Water**

Op grond van de richtlijnen van het Hoogheemraadschap van Rijnland dient 15% water te worden gecompenseerd wanneer meer verhard oppervlak wordt aangelegd. Daarboven dient te dempen water met een oppervlakte voor 100% te worden gecompenseerd.

In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak af. De oppervlakte van de te slopen bebouwing is beduidend groter dan oppervlakte van de nieuw te bouwen woningen en de daarbij behorende verhardingen. Voorts worden er geen sloten gedempt, zodat het realiseren van vervangend water niet nodig is. Watercompensatie is daarom niet aan de orde.

Verder wordt ten oosten van de vrijkomende locatie op Elzenbroek 4 waterberging gerealiseerd met een oppervlakte van 1.650 m<sup>2</sup>, ten behoeve van de ontwikkeling van sierteeltbedrijven elders in het gebied.

Op dit bestemmingsplan is regelgeving van het Hoogheemraadschap Rijnland van toepassing. De sierteeltbedrijven bestaande uit bestrating / de schuur (vaste bebouwing) / een eventuele gesloten potcontainer veld worden gezien als verhard oppervlak. Door de sanering van drie sierteeltbedrijven is

er sprake van een afname van verhard oppervlak. Uit de in de hieronder opgenomen verhardingsbalans blijkt dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de hoeveelheid verharding afneemt.

#### Elzenbroek 4 - Reeuwijk

<b>afname verharding</b>					
te slopen bedrijfsgebouwen			-360	m2	
te slopen kassen			-1004	m2	
<b>toename verharding</b>					
1 stuk nieuwe woonkavel a 250m2 verharding			250	m2	
nieuwe insteekweg/toegangsweg	30	3,5	105	m2	
<b>totaal saldo afname/toename verharding</b>			<b>-1009</b>	<b>m2</b>	
<b>te compenseren toename verharding</b>	<b>15%</b>	(van de toename)	<b>-151</b>	<b>m2</b>	

<b>Graven</b>	<b>lengte</b>	<b>breedte</b>	<b>oppervlakte</b>		
te graven waterpartij			1650	m2	
(nog aan te vragen watervergunning nadat bestemmingsplan onherroepelijk is)					
<b>Totaal toename oppervlaktewater</b>				<b>1650</b>	<b>m2</b>

<b>Berekening waterbalans</b>					
Totaal toename oppervlaktewater				1650	m2
te compenseren toename verharding				-151	-
<b>Totaal waterbalans project</b>				<b>1801</b>	<b>m2</b>

Elzenbroek 4 - Reeuwijk:

**conclusie: er is een positief watersaldo**

#### Waterbalans

De nieuw te bouwen woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare materialen.

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de gevraagde planontwikkeling.

#### 4.8 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden.

#### Elzenbroek 4

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie Elzenbroek 4. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 18 november 2019, met rapportnummer 6166.002. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

### *Resultaten*

Uit de quickscan blijkt dat voor uitvoering van de plannen middels aanvullend onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van de rugstreepad en ringslang alsmede vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Met betrekking tot in de omgeving verblijvende vleermuizen wordt geadviseerd om verlichting armaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en daarmee zo min mogelijk strooilicht te veroorzaken of andere vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen.

Voor de algemene broedvogelsoorten geldt dat het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dient te worden. Indien werkzaamheden in het broedseizoen uitgevoerd moeten worden dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats te vinden. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Indien werkzaamheden met betrekking tot watergangen uitgevoerd moeten worden dan dient een nader onderzoek naar de grote modderkruiper en groene glazenmaker plaats te vinden. Met betrekking tot beschermde gebieden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie. De te kappen bomen zijn niet beschermd onder Wnb.

### *Consequenties*

Naar aanleiding van de resultaten de quick scan flora en fauna voor de locatie Elzenbroek 4 wordt het opgemerkt dat geen werkzaamheden aan bestaande watergangen zijn voorzien. Nader onderzoek naar de grote modderkruiper en groene glazenmaker behoeft daarom niet plaats te vinden. Verder worden de genoemde adviezen opgevolgd ten aanzien van de uitvoering van werkzaamheden om overtreding van de Wnb te voorkomen ten aanzien van vleermuizen, de ringslang en broedvogels.

Wat betreft de eventuele aanwezigheid van de rugstreepad wordt het volgende vermeld. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van de rugstreepad plaatsvinden. Mocht daaruit blijken dat de rugstreepad bevindt, dan vormt dat geen wezenlijke belemmering voor de realisering van de beoogde ontwikkeling.

Als gevolg van de bouw van de woning en het realiseren van waterberging vinden graafwerkzaamheden plaats. Deze werkzaamheden kunnen negatieve effecten hebben op de habitat op eventueel aanwezige rugstreepadden. Mogelijk negatieve effecten zijn de aantasting van vaste zomer- en/of winterverblijfplaatsen, de aantasting van foerageergebied, het verdwijnen van essentiële verbindingroutes binnen en tussen populaties en/of het doden van exemplaren.

In de directe omgeving van de beoogde bouwlocatie is voldoende alternatief landhabitat voor de rugstreepad beschikbaar. Daarmee is de gunstige staat van instandhouding van de rugstreepad gewaarborgd. Verder is het door het toepassen van zorgplichtmaatregelen en activiteit-specifieke maatregelen in dit geval mogelijk om eventueel negatieve effecten teniet te doen. Concreet houden deze maatregelen in dat de graafwerkzaamheden plaatsvinden buiten de voortplantingsperiode van de rugstreepad. Verder moet het werkgebied voorafgaand aan de werkzaamheden ontoegankelijk gemaakt worden voor rugstreepadden door bijvoorbeeld het plaatsen van paddenschermen. Aanwezige exemplaren moeten dan weggevangen worden en direct verplaatst worden naar het in de directe omgeving aanwezige geschikte gebied.

Ten aanzien van de ringslang wordt opgemerkt dat in de directe omgeving van de bouwlocatie voldoende alternatief landhabitat voor de ringslang beschikbaar blijft. De gunstige staat van instandhouding van de ringslang wordt daarmee gewaarborgd. Om te voorkomen dat eventueel aanwezige ringslangen worden gedood tijdens de werkzaamheden, zullen de werkzaamheden in de periode tussen half september en oktober worden gestart. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden wordt het werkgebied ontoegankelijk gemaakt voor ringslangen door bijvoorbeeld het plaatsen van paddenschermen. Dergelijke voorzieningen zullen gedurende de uitvoering van de werkzaamheden blijven staan. Direct na de afscherming van het bouwterrein wordt een terreininspectie uitgevoerd naar de aanwezigheid van de ringslang. Aanwezige exemplaren worden verplaatst worden naar het in de directe omgeving aanwezige geschikte gebied. Ten aanzien van de ringslang zal volgens een op maat gemaakt ecologische werkprotocol te werken.

Uit de quickscan blijkt dat de glazen sierteelt niet geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Daarnaast zijn de bedrijfswoning en de twee garages geschikt als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Indien er ingrepen zullen zijn met betrekking tot bedrijfswoning of garages kunnen er mogelijk negatieve gevolgen ontstaan voor deze soorten. In verband met de geplande ontwikkeling wordt de bestaande bedrijfswoning en de daarbij behorende garages niet gesloopt. Derhalve zal er in verband met de aanwezigheid van vleermuizen geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvinden.

Ter zekerstelling dat als gevolg van de werkzaamheden ten behoeve van de sloop van de bestaande bebouwing, de realisatie van de nieuwe woning, en de waterberging op Elzenbroek 4 geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvindt, is in de regels bepaald dat voorafgaand aan deze werkzaamheden moet zijn aangetoond dat ook daadwerkelijk geen overtredingen gaan plaatsvinden.

### **Schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30**

Econsultancy heeft quickscans flora en fauna uitgevoerd op de locaties Schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportages van Econsultancy d.d. 14 november 2019, met rapportnummers 8534.003 en 8535.003. Deze rapportages zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

Uit de quickscans blijkt dat het uitvoeren van de werkzaamheden in overeenstemming met de Wet natuurbescherming goed mogelijk is. Het voorkomen van soorten met een beschermd status zonder vrijstelling op de onderzoekslocatie wordt onwaarschijnlijk geacht.

De onderzoekslocaties maken geen deel uit van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 of onderdeel uitmaakt het Natuurnetwerk Nederland. De onderzoekslocaties ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland en van het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein. Door de voorgenomen plannen op de onderzoeklocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland en het Natura 2000-gebied naar verwachting niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland en/of het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein wordt daarom voor beide locaties niet noodzakelijk geacht.

## **4.9 Verkeer en parkeren**

De locaties zijn ontsloten op de Elzenbroek, Schinkeldijk en Zijdeweg. De verkeersbelasting neemt als gevolg van de voorgestelde plannen af. Immers, de verkeersaantrekkende werking van de huidige sierteeltbedrijven is groter dan de verkeersaantrekkende werking van de nieuw te realiseren woningen. Verder is er op de verschillende locaties voldoende ruimte voor het opvangen van de eigen parkeerbehoefte. Het aspect verkeer en parkeren levert voor de uitvoering van het plan geen belemmeringen op.

#### **4.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

##### ***Sierteeltbedrijven***

In de omgeving van de locaties van Elzenbroek 4 en Zijdeweg 30 bevinden zich sierteeltbedrijven. Ten aanzien van hinder zijn er bij sierteeltbedrijven 2 aspecten relevant, te weten geluid en de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen:

- ***Geluid***

De bedrijfsvoering van sierteeltbedrijven leidt in zijn algemeen niet tot veel geluid. Veelal zijn de transportbewegingen van en naar een bedrijfslocatie de grootste geluidsbron, alsmede de vervoersbewegingen op de bedrijfslocatie zelf. Volgens de Omgevingsdienst Midden-Holland valt geluidhinder te verwachten als de ontsluiting van een bedrijf op minder dan 10 meter van de nieuwe woningen, valt hinder voor bewoners te verwachten.

- *Gewasbeschermingsmiddelen*

Het aspect gewasbeschermingsmiddelen vraagt bij het toestaan van woningen in de omgeving van sierteeltbedrijven om bijzondere aandacht. Emissie van bestrijdingsmiddelen zoals toegepast in de tuinbouw kan milieuproblemen veroorzaken (diffuse verspreiding via lucht, bodem en water). Ook speelt de aanwezigheid van gevoelige functies een rol.

Tot op heden is er geen wet- en regelgeving omtrent het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in relatie tot omliggende gevoelige bestemmingen. Deze landelijke discussie wordt primair gevoerd in relatie tot fruitteeltopstanden, waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen veel groter is. De minister heeft de Gezondheidsraad voor dit dossier om een advies gevraagd. De Gezondheidsraad (GR) heeft op 29 januari 2014 advies uitgebracht over de vraag of omwonenden van landbouwpercelen gezondheidsrisico's lopen door toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. De Gezondheidsraad heeft aanleiding gezien voor een nader blootstellingsonderzoek onder omwonenden en voor aanpassing van de toelatingsprocedure voor gewasbeschermingsmiddelen. Dit nadere onderzoek is tot op heden nog niet afgerond.

In het Activiteitenbesluit staan eisen waaraan voldaan moet worden bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het gebruik van deze middelen op een perceel langs een watergang is aan regels gebonden. Deze regels bieden ook bescherming aan een woning naast een sierteeltbestemming met een watergang ertussen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de sierteelt is echter niet te vergelijken met akkerbouw en fruitteelt c.q. boomgaard. Dit omdat gewassen van sierteelt zeer weinig gewasbeschermingsmiddelen gebruiken in vergelijking tot fruitteelt.

De Afdeling bestuursrecht van de Raad van State acht een afstand van 50 meter als vuistregel aanvaardbaar tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector, de boomteelt en de glastuinbouw in het algemeen. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. De Omgevingsdienst Midden-Holland adviseert om per locatie de gevolgen van gewasbeschermingsmiddelen te beoordelen, waarvoor onder andere andere de volgende criteria worden aangereikt:

- Afstand tuin-open teelt meer dan 50 meter: geen motivering vereist;
- Afstand tuin-open teelt 35-50 meter: motiveren dat geen effect want er worden in het gebied driftarme spuitdoppen gebruikt;
- Is het gewas bewerkbaar vanaf een hoogte van maximaal 50cm (en is dat vastgelegd in het bestemmingsplan): afstand van 0 meter voldoende;
- Is er een haag tussen de tuin en de open teelt: afstand van 0 meter voldoende
- Is geen van bovenstaande van toepassing: doe nader onderzoek, of zorg dat er een haag wordt geplaatst.

Indien een haag als windvang wordt toegepast om aan de 0 meter te voldoen, moet deze aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De haag moet 1 meter hoger zijn dan de bewerkingshoogte en groenblijvend;
- Gewaarborgd moet worden opgenomen dat de haag moet worden geplaatst voordat de bewoning door derden plaatsvindt, en dat de haag in stand moet worden gehouden.

#### **Elzenbroek 4**

De nieuwe woning op Elzenbroek 4 wordt op een afstand van circa 15 meter gebouwd van de open teelten van bestaande sierteeltbedrijven aan de Elzenbroek. Deze bedrijven bevinden zich ten westen en noorden van de beoogde bouwlocatie. Tussen deze bouwlocatie en de bedrijven bevinden zich een brede groensingel en watergangen, welke in stand wordt gehouden. Verder ligt de locatie van de nieuwe woning op een grotere afstand van 10 meter van de bedrijfsontsluitingen af.

Gelet op de richtlijnen van de Omgevingsdienst levert het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij omliggende bedrijven geen belemmering op voor de ontwikkeling van een woning op de beoogde locatie op Elzenbroek 4, mits wordt gewaarborgd dat de haag en/of watergang in stand blijft. Ook geluid van deze bedrijven vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

#### **Schinkeldijk 14**

Rondom de locatie Schinkeldijk 14 bevinden zich geen bedrijfsactiviteiten die mogelijk van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

#### **Zijdeweg 30**

Ten zuiden van de locatie Zijdeweg 30, op het perceel Zijdeweg 28, bevindt zich een sierteeltbedrijf, dat geen gebruik maakt van assimilatieverlichting. In dit geval wordt de nieuwe woning op een afstand van meer dan 10 meter van de ontsluiting van het bedrijf op Zijdeweg 28 gerealiseerd. Ook de huidige bedrijfswoning op Zijdeweg 30, welke bestemd voor wonen, ligt op een grotere afstand dan 10 meter van de bedrijfsontsluiting. Gezien de richtlijnen van de Omgevingsdienst is het daarom niet de verwachting dat het bestaande sierteeltbedrijf beperkingen oplevert voor de ontwikkeling op Zijdeweg 30 voor wat betreft geluid.

Verder wordt op het bedrijf op Zijdeweg 28 alleen geteeld in een kas. Omdat de aanliggende gronden een sierteeltbestemming hebben, kunnen op deze gronden gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden op een afstand van circa 18 meter vanaf de woning. Echter, omdat tussen de percelen een watergang ligt, moet de teler al zorgen dat gewasbeschermingsmiddelen het water niet bereiken. De woning aan de overkant zullen zij dus ook niet bereiken. Derhalve is van hinder van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geen sprake.

#### **4.11 Niet gesprongen explosieven**

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

In 2018 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven oor het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van niet gesprongen explosieven. Verder onderzoek naar niet gesprongen explosieven is naar onze mening niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.



## 5. Juridische toelichting

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

### 5.3 Regels

#### **Hoofdstukindeling**

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

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

#### **Inleidende regels**

Het hoofdstuk met de inleidende bevat 2 artikelen:

- *Artikel 1 Begrippen*  
In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.
- *Artikel 2 Wijze van meten*  
In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

#### **Bestemmingsregels**

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van

de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

- *Artikel 3 Agrarisch met waarde*

De gronden waarop op grond van de thans nog geldende bestemmingsplannen de uitoefening van sierteelt mag plaatsvinden en waarop geen woningen worden gebouwd, worde bestemd als "Agrarisch met waarde". De betreffende gronden maken deel uit van het waardevolle agrarische cultuurlandschap van het Groene Hart en worden primair gebruikt voor de uitoefening van de grondgebonden veehouderij. Bij het agrarisch gebruik staat het behoud en herstel van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden voorop. Bebouwing is daarom niet toegestaan. Tevens maakt deze bestemming waterberging en andere waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Volgens deze bestemming mag niet worden gebouwd.

- *Artikel 4 Wonen*

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

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

Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die waarborgt dat tussen de woning Elzenbroek 4 en sierteeltbedrijven ten noorden van deze woning een watergang of haag in stand wordt gehouden. Deze watergang of haag (of vergelijkbare voorziening) zorgt ervoor dat er als gevolg van het gebruik gewasbeschermingsmiddelen het woon- en leefklimaat in de genoemde woning niet onevenredig aantast. In combinatie daarmee is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk kan maken om deze verplichting op te heffen, indien daarvoor aanleiding bestaat.

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

In het plangebied komen gebieden met archeologische verwachtingswaarden voor. Voor dit gebied zijn overeenkomstig het gemeentelijke archeologiebeleid de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' (het bebouwingslint) en 'Waarde - Archeologie 3' (overig gebied) opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningenstelsel.

### **Algemene regels**

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

- *Artikel 7 Antidubbeltelbepaling*  
Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.
- *Artikel 8 Algemene bouwregels*  
In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.
- *Artikel 9 Algemene gebruiksregels*  
In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.
- *Artikel 10 Algemene afwijkingsregels*  
Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 2.1, lid 1 onder a, b of c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.
- *Artikel 11 Algemene gebruiksregels*  
In dit artikel is een algemene gebruiksbeperking opgenomen, waarin bepaald dat het niet is toegestaan om vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woningen te gebruiken voor bewoning.
- *Artikel 12 Algemene aanduidingsregels*  
Voor de ontwikkeling op Elzenbroek is expliciet bepaald dat de werkzaamheden op deze locatie alleen mogen plaatsvinden als deze in overeenstemming zijn met de Wet natuurbescherming. Hiervoor is op de locatie Elzenbroek 4 de aanduiding "uitvoering werkzaamheden" opgenomen.

### **Overgangs- en slotregels**

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen"

- *Artikel 13 Overgangsrecht*  
Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.
- *Artikel 14 Slotregel*  
Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het wijzigingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

## 6. Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische en juridische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen.

Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Er zijn echter geen specifieke grondexploitatiekosten. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden die gemoeid zijn met de herziening van het bestemmingsplan, worden op basis van een met de initiatiefnemers te sluiten anterieure overeenkomst in rekening gebracht. Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### **Vooroverleg**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders vooroverleg over een bestemmingsplan te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk. Over het bestemmingsplan is overleg gevoerd met de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnlanden.

#### **Zienswijze**

Het ontwerpbestemmingsplan “Elzenbroek 4, Schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30, Reeuwijk” heeft van donderdag 18 juni 2020 tot en met woensdag 29 juli 2020 voor iedereen ter inzage gelegen en was het mogelijk om zienswijzen over het plan naar voren te brengen. Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend. Na overleg met de indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemers zijn deze zienswijzen ingetrokken.

## **Separate bijlagen**

Overzicht bedrijfssaneringen

Akoestisch onderzoek Schinkeldijk 14 en Zijdeweg 30

Bodemonderzoeken

Archeologisch onderzoek Schinkeldijk 14

Quickscans flora en fauna

## Bedrijfssanering Elzenbroek 4



Te saneren sierteelt






Te slopen kassen



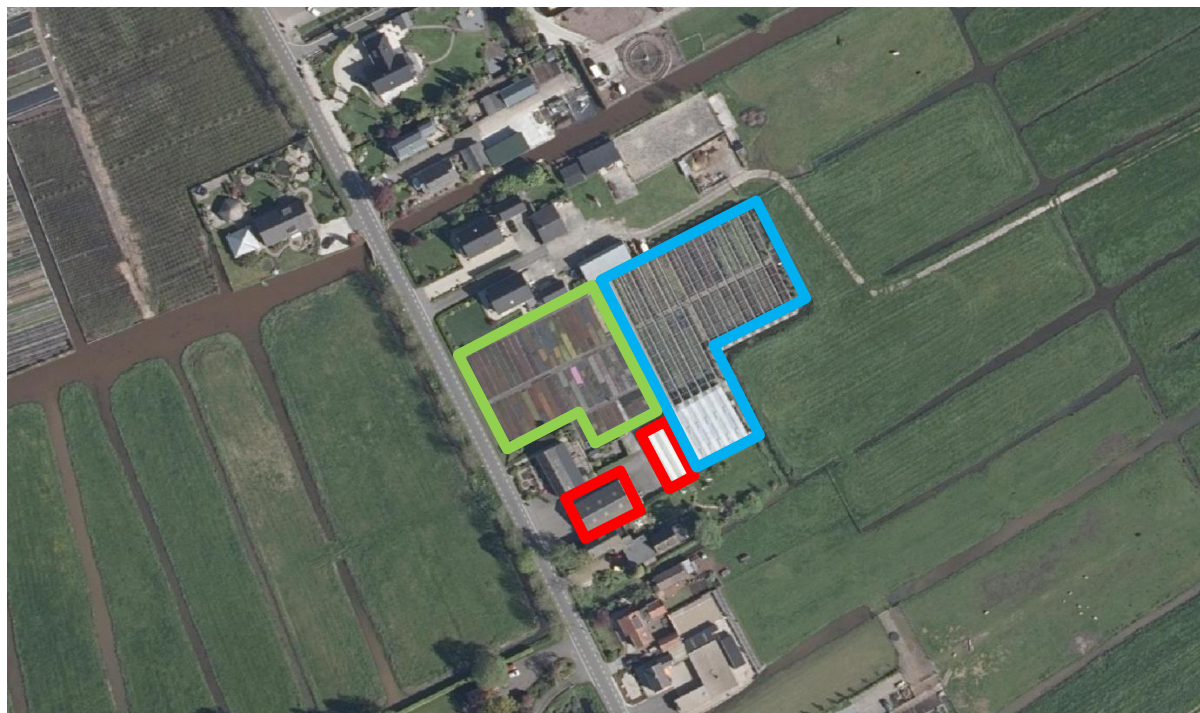
Te slopen bedrijfsgebouwen

## Bedrijfssanering Zijdeweg 30



- |   |                            |
|---|----------------------------|
|    | Te saneren sierteelt       |
|  | Te slopen kassen           |
|  | Te slopen bedrijfsgebouwen |

## Bedrijfssanering Elzenbroek 4



Te saneren sierteelt



Te slopen kassen



Te slopen bedrijfsgebouwen