

*Ruimtelijke onderbouwing Reeuwijk,
sectie M, nr. 129, Gravekoopsedijk 7*

*Omgevingsvergunning planologisch
afwijken*



Versiedatum : 25 september 2013
Projectnummer : jc/R201230/1203a
Opdrachtgever : Verstoep Bouwkundigen
Opgesteld : Dhr. J.S.H. Coomans MSc
Gecontroleerd : Dhr. mr. J. Wildschut

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	4
2. Gebiedsbeschrijving	4
2.1. Algemeen.....	4
2.2. Directe omgeving.....	4
3. Ruimtelijke effecten.....	5
3.1. Planologische ontwikkeling: Ontwerp	5
3.2. Planologische ontwikkeling: Gebruik.....	6
3.3. Planologische ontwikkeling: Situering.....	6
4. Ruimtelijk beleidskader.....	6
4.1. Algemeen.....	6
4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte.....	7
4.3. Provinciaal beleid: Visie op Zuid-Holland.....	8
4.3.1. Algemeen.....	8
4.3.2. Structuurvisie – Algemene uitgangspunten.....	8
4.3.3. Projectgebied in structuurvisie.....	8
4.4. Provinciaal beleid: Verordening Ruimte - Ruimte voor Ruimte regeling	9
4.5. Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan.....	10
4.6. Conclusie beleid	10
5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten.....	10
5.1. Archeologie.....	10
5.2. Cultuurhistorie.....	11
5.3. Conclusie.....	12
6. Verkeerskundige aspecten.....	12
6.1. Verkeer.....	12
6.2. Parkeren.....	13
6.3. Conclusie.....	13
7. Natuur en landschappelijke aspecten.....	13
7.1. Natuur.....	13
7.2. Beeldkwaliteit.....	14
8. Water.....	15
9. Milieu.....	16
9.1. Bodem.....	16
9.2. Geluid.....	16
9.3. Geurhinder.....	17
9.4. Luchtkwaliteit	17
9.5. Externe veiligheid en risico's.....	17
9.5.1. Algemeen.....	17
9.5.2. Risicobronnen.....	18
9.5.3. Risico van gevaarlijk transport over water.....	18
9.5.4. Kabels en leidingen	18
9.5.5. Conclusie externe veiligheid.....	19
9.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	19
9.6.1. Kenmerken van de projecten.....	19
9.6.2 Plaats van het project.....	19
9.6.3 Kenmerken van het potentiële effect.....	20
10. Economische uitvoerbaarheid.....	21
10.1. Algemeen.....	21
10.2. Planschade.....	21
11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	22
11.1. Zienswijzen.....	22
11.2. Overleg met instanties.....	22
12. Conclusie	22

Bijlagen**22**

1. Inleiding

Onderhavige onderbouwing heeft betrekking op de herinrichting van een voormalig agrarisch bedrijf naar de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen en de splitsing van de bestaande boerderij tot twee wooneenheden. De ontwikkeling betreft per saldo een toename van drie woningen. Het perceel waarop de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden is gelegen aan de Gravekoopsedijk 7 te Reeuwijk.

Dit bouwplan is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden tussen de opdrachtgever en de gemeente en daarbij is aangegeven dat college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden instemt met het verlenen van een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken van het bestemmingsplan en daarmee medewerking zal verlenen aan het bouwplan.

Dit zal in juridische zin worden vormgegeven middels de verlening van een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen van omgevingsrecht (Wabo). Ten behoeve van een dergelijke planologische afwijkingsprocedure is het onder meer noodzakelijk dat een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld (artikel 2.12, lid 1 onder a ten 3e Wabo).

Op 21 augustus 2012 heeft de heer Corné van Roest van Verstoep Bouwkundigen Adromi B.V. opdracht gegeven om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning.

Voor het opstellen van deze onderbouwing is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en kadastrale ondergronden. Op 1 september jl. is de situatie ter plaatse in ogenschouw genomen. De in het onderhavige rapport vernoemde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

Sinds 1 januari 2011 behoort Reeuwijk tot de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het Zuid-Hollandse dorp ligt in de driehoek tussen Bodegraven, Gouda en Oudewater en telt circa 13.000 inwoners. Het onderhavige plangebied ligt buiten de kern van Reeuwijk in het landelijk gebied nabij de A12.

Reeuwijk is zoals bekend in de huidige vorm is ontstaan als middeleeuwse veen ontginning. Rond de 18^e eeuw is het kenmerkende landschap ontstaan door grootschalige turfwinning t.b.v. de regionale industrie. Zo zijn onder andere de Reeuwijkse Plassen ontstaan. Circa twintig procent van het grondgebied bestaat heden ten dage uit water en het karakteristieke verkavelingspatroon is vrijwel overal in Reeuwijk terug te vinden.

2.2. Directe omgeving

De locatie waar de ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, is kadastraal bekend Reeuwijk, sectie M, nr. 129. Het perceel is gelegen aan de Gravekoopsedijk 7 in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In de huidige situatie is diverse agrarische bebouwing op het perceel aanwezig. Ten oosten van het perceel ligt een oude hoofdvaart. Het perceel en deze vaart worden van elkaar gescheiden door de Prinsdijk. Het noorden, zuiden en westen van het perceel worden begrensd door water. In de onderstaande figuur is het plangebied afgebeeld. De vergunning heeft betrekking op de gronden waarop twee nieuwe woning gebouwd zullen gaan worden en waarop de in twee woningen te splitsen boerderij is gesitueerd. Bovendien omvat het de gronden waarop in de huidige situatie agrarische bebouwing is gesitueerd. Onderstaand zijn foto's van de huidige bebouwing bijgevoegd.



Figuur: het plangebied in de huidige situatie (bron: google maps en stedenbouwkundig/landschappelijk advies)

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Planologische ontwikkeling: Ontwerp

Ter plaatsen van de huidige agrarische bebouwing zal een tweetal nieuwe woningen worden opgericht. De bestaande boerderij zal gesplitst worden in twee woonhuizen. Van de thans aanwezige agrarische bebouwing zullen enkel de boerderij en de hooiberg gehandhaafd blijven.

De nieuw te bouwen woningen worden ten noorden en ten westen van de huidige boerderij gesitueerd. In onderstaande figuur is een impressie van het plan weergegeven.



Figuur: planimpressie perceel Gravekoopsedijk 7 (bron: Verstoep Bouwkundigen)

De totale oppervlakte van de bebouwing op het perceel zal afnemen met per saldo 1.425 m². De huidige te amoveren bebouwing heeft een oppervlakte van circa 1.725 m². De twee nieuwe woningen beslaan gezamenlijk circa 300 m².

3.2. Planologische ontwikkeling: Gebruik

Het plan omvat zoals gezegd de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. Bovendien zal de bestaande woning worden opgesplitst in twee wooneenheden.

3.3. Planologische ontwikkeling: Situering

In het onderhavige plan is sprake van nieuwbouw van een tweetal woningen. De situering van de bebouwing op het perceel zal veranderen ten opzichte van de huidige agrarische bebouwing. Er vindt per saldo een afname van het aantal m² bebouwing plaats. De te realiseren nieuwbouw zal daarbij voor het overgrote deel binnen de huidige bebouwingscontouren gesitueerd worden. In bovenstaande afbeelding is de nieuwe bebouwing ingetekend. De te amoveren bebouwing is aangeduid met stippellijnen.

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste alinea beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de provinciale structuurvisie. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ten slotte ingegaan op het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied".

4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR of structuurvisie), welke op 13 maart 2012 is vastgesteld;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro of AMvB Ruimte). Op 29 mei 2009 is een ontwerp van deze AMvB verschenen en op 14 juni 2011 is in ontwerp een aanpassing voorgesteld. De AMvB is uiteindelijk vastgesteld op 22 augustus 2011.

In de structuurvisie geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Het biedt een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie worden nationale belangen gedefinieerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met vaststelling van deze structuurvisie is het tot dan toe geldend rijksbeleid zoals de Nota Ruimte komen te vervallen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het Barro is gericht op borging en doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De AMvB Ruimte biedt een inhoudelijk beleidskader dat de gemeente moet meewegen bij planologische besluitvorming. Daarnaast kan in de AMvB Ruimte provincies of gemeenten opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of op te nemen in een bestemmingsplan of een verordening.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijkswaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor het voorliggende plan geen van de genoemde onderwerpen van toepassing.

4.3. Provinciaal beleid: Visie op Zuid-Holland

4.3.1. Algemeen

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 de structuurvisie “Visie op Zuid-Holland” vastgesteld. Het provinciebestuur presenteert in deze structuurvisie haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland en de manier waarop ze deze willen realiseren.

4.3.2. Structuurvisie – Algemene uitgangspunten

In de structuurvisie presenteert de provincie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland. De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie op 2020, met een doorkijk naar 2040. Zuid-Holland moet in 2040 een aantrekkelijke, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie zijn, bestand tegen klimaatverandering en gekenmerkt door ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. De provincie werkt daarvoor aan een krachtig stedelijk netwerk in een aantrekkelijke groenstructuur die aansluit op de grote landschappen van kust, delta en Groene Hart. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus en een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. Het gaat in Zuid-Holland om ‘ontwikkelen met schaarse ruimte’; met andere woorden er is weinig ruimte en de opgaven zijn daardoor gecompliceerd.

De provincie noemt in de structuurvisie vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdogaven en geeft voorrang aan programma’s of projecten die een bijdrage leveren aan deze opgaven. Die opgaven zijn:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel.
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie.
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk.
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap.
- Stad en land verbonden.

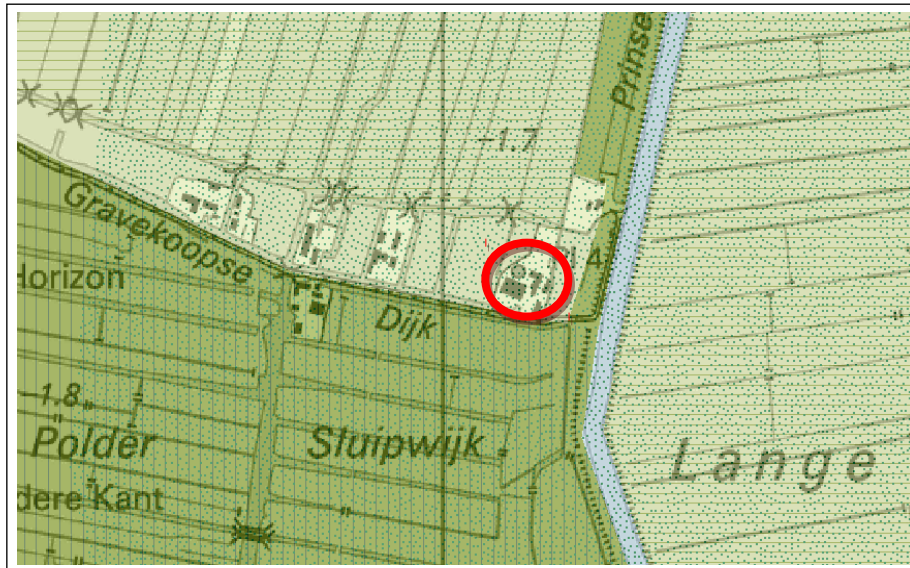
Omdat ruimte een schaars goed is, is het volgens de provincie daarom zaak de beschikbare ruimte binnen de bebouwingscontouren beter te benutten en om meer dan voorheen te letten op ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.

De structuurvisie richt zich daarbij in beginsel op de middellange termijn, maar het biedt ook uitsluitel voor de ontwikkeling op korte termijn. De structuurvisie voorziet verder niet in een statisch eindbeeld, maar geeft vooral de voorwaarden aan om de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in de gewenste richting te kunnen leiden. Dit betekent dat de structuurvisie voldoende hardheid moet hebben om die voorgestane ontwikkeling gestalte te kunnen geven, maar tegelijkertijd voldoende flexibel moet zijn om in te kunnen spelen op de actualiteit.

4.3.3. Projectgebied in structuurvisie

Zoals de uitsnede van de structuurvisie aangeeft, is onderhavig perceel gelegen in een gebied dat nader is aangeduid als ‘Agrarisch landschap – inspelen op bodemdaling’. Het projectgebied is aangeduid als zone met “landschappelijke- en cultuurhistorische waarden” en een “overwegend agrarische functie” die inspeelt op bodemdaling. Aandacht voor de heersende water- en bodemproblematiek in dit gebied is noodzakelijk. Het gaat niet alleen om bodemdaling, maar ook om versnippering van het watersysteem, slechte waterkwaliteit en wateroverlast. Om bodemdaling af te remmen geldt als vertrekpunt:

‘Substantieel afremmen van de bodemdaling binnen een robuust en klimaatbestendig watersysteem, zodanig dat het op lange termijn goed betaalbaar en beheersbaar is en dat rekening wordt gehouden met behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kernkwaliteiten’.



Figuur: uitsnede structuurvisie Visie op Zuid-Holland (bron: website provincie Zuid-Holland)

Het realiseren van een robuust en klimaatbestendig watersysteem is een voor dit gebied belangrijk uitgangspunt involgen de provinciale structuurvisie. Gezien het onderhavige bouwplan geen verandering brengt in de waterkundige staat op- en rond het perceel is het bouwplan niet strijdig met de bepalingen uit het provinciaal beleid betreffende de ruimtelijke ontwikkeling in dit gebied. Overigens zal in deze ruimtelijke onderbouwing nog afzonderlijk worden ingegaan op relevante aspecten als water, bodem en landschappelijke waarden.

4.4. Provinciaal beleid: Verordening Ruimte - Ruimte voor Ruimte regeling

Provinciale Staten hebben in 2003 de Ruimte voor Ruimte regeling vastgesteld. De regeling maakt het mogelijk om woningen te bouwen in het buitengebied, om met de opbrengsten de sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen te kunnen betalen. De door deze regeling uitgevoerde projecten zorgen voor een toename van de open ruimte in het buitengebied. In de plaats van het gesloopte oppervlak aan gebouwen en kassen komt gemiddeld slechts een klein percentage aan nieuwe woningen terug.

Het bestaande beleid voor toepassing van ruimte voor ruimte, waarbij in ruil voor de sloop gebouwen onder voorwaarden één of meer compensatiewoningen mogen worden gebouwd, is overgenomen in de verordening Ruimte van de provincie. Gemeenten kunnen deze regeling opnemen in het bestemmingsplan en zo nodig verder uitwerken. Er moet sprake zijn van duurzame kwaliteitsverbetering. Dit betekent dat de bestaande bouwmogelijkheden moeten worden wegbestemd, zodat de gesloopte bebouwing niet opnieuw kan worden opgericht. Bij agrarische bedrijven moet sprake zijn van bedrijfsbeëindiging.

De compensatiewoning kan worden gebouwd op het perceel van de te slopen bebouwing of in de directe nabijheid daarvan. Ook is het mogelijk de compensatiewoning te bouwen op een locatie aansluitend op een bestaande bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld in een bebouwingslint of bij een buurtschap. Als er onvoldoende te saneren bebouwing op één perceel aanwezig is, moet op meerdere percelen gesloopt worden. Het is ook mogelijk om sloop te combineren met een bijdrage in een (inter)gemeentelijk kwaliteitsfonds.

Als ondergrens geldt dat minimaal 50% fysieke sanering moet plaatsvinden (ten minste 500 m² voor gebouwen). Indien niet voldoende m² gesaneerd kan worden op één of meerdere percelen kan voor het resterende deel een bijdrage ter grootte van de onbrekende m² keer een normbedrag gestort worden in het (inter)gemeentelijke fonds.

Uitvoering van onderhavig plan vindt plaats op basis van de beschreven ruimte voor ruimte regeling. Omdat er twee compensatiewoningen zijn beoogd dient minimaal 2.000 m² agrarische bebouwing te worden gesloopt. Op het perceel aan de Gravekoopsedijk 7 zal worden voorzien in de sloop van circa 1.800 m². De overige 200 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal elders worden geamoveerd. Tot deze omgevingsvergunning behoren regels in de zin van artikel 5.20 Bor jo. artikel 3.1.2 lid 3 Bro waarmee de definitieve amovering van deze bebouwing elders ook publiekrechtelijk, in planologische zin, wordt verankerd¹.

4.5. Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan

Op onderhavig perceel is het bestemmingsplan “Plassen, Natuur- en Weidegebieden” van toepassing. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk vastgesteld op 23 februari 1998. Het perceel waar de woningen zullen worden gerealiseerd, is blijkens de verbeelding en de regels bestemd voor ‘Agrarische doeleinden’(AI) met als aanduiding “bouwstede”.

Op grond hiervan zijn veehouderijbedrijven toegestaan, waarbij de intensieve veehouderij als ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsvoering is toegestaan. Ten behoeve van de bestemming mogen bedrijfsgebouwen, waaronder bedrijfswoningen en de daarbij behorende uitbouwen, bijgebouwen, (hobby)kassen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bouwstede worden opgericht.

Het onderhavige bouwplan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

4.6. Conclusie beleid

Het onderhavige plan is niet in strijd met het geldende landelijke en provinciale beleid. Het zal op basis van de provinciale ruimte voor ruimte regeling een bijdrage leveren aan de belangen van gemeente en provincie. Echter is de beoogde ontwikkeling in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In het kader van de ruimte voor ruimte regeling wordt door de gemeente medewerking verleend aan een Wabo procedure voor een omgevingsvergunning. In afwijking van het bestemmingsplan zal worden voorzien in de bouw van twee compensatiewoningen en de splitsing van de huidige boerderij.

5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten

Bij een ruimtelijke onderbouwing dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

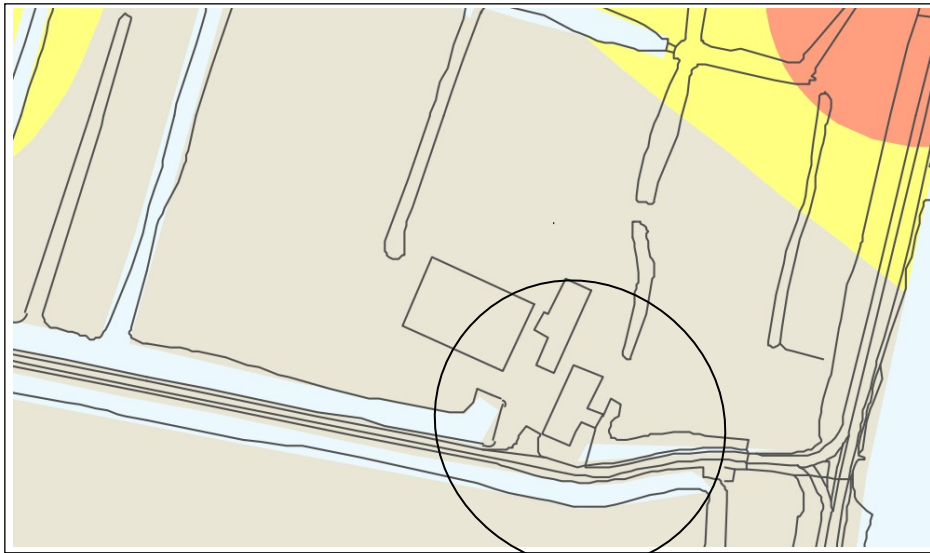
5.1. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Bij ruimtelijke onderbouwingen als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Voor de onderbouwing en uitvoering van het archeologiebeleid is het rapport “Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke” opgesteld. Dit rapport en de bijbehorende kaartbijlagen zijn op 4 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Bodengraven-Reeuwijk.

Uit de archeologische beleidsadvieskaart blijkt dat het perceeldeel waarop onderhavige ontwikkeling plaatsvindt is aangeduid als VAW3 zone. Deze categorie betreft het komgebied van de Oude Rijn dat het overgrote deel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in beslag neemt. Ten aanzien van het komgebied geldt een lage archeologische verwachting voor bewoningsresten uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen. Voor dergelijk gebieden wordt in de gemeentelijk archeologienota geadviseerd alleen bij grootschalige ingrepen groter dan 25.000 m² archeologisch vooronderzoek uit te voeren.

¹ Zie ARvS 29 december 2010, 201003274/1/R3.



Figuur: Archeologische beleidsadvieskaart (bron: Kaartbijlage "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke")

Gezien de geringe archeologische verwachtingswaarde van dit gebied is nader onderzoek niet aan de orde. Bovendien zullen geen lijnvormige landschappelijke elementen worden geroerd. In deze elementen is de trefkans op archeologische resten per slot van rekening groter. Bovendien is de bodem waarop de woningen zullen worden gebouwd door historische bouwactiviteiten en agrarische activiteiten reeds vele malen verstoord.

De situering van het perceel buiten de archeologisch waardevolle zone in overweging genomen is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

5.2. Cultuurhistorie

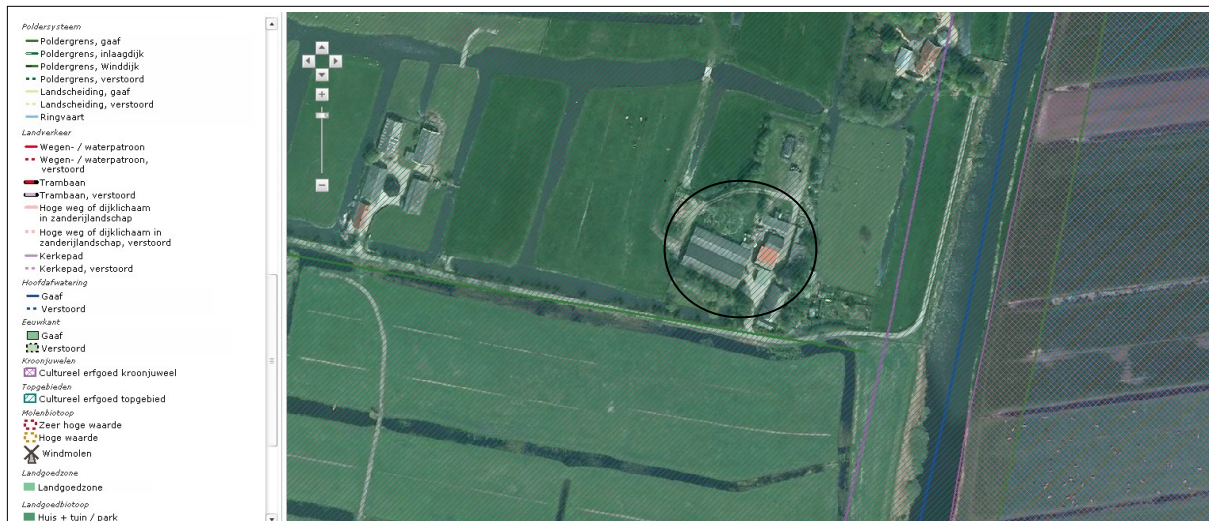
Vanuit cultuurhistorisch oogpunt dient onder ander te worden gekeken naar de invloed van het plan op karakteristieke landschapselementen in het gebied. Het landschap is in dit geval cultuurhistorisch relevant vanwege de herkenbare verschijningsvorm in strak verkavelde stroken land welke van elkaar gescheiden zijn door tussensloten.

In de provinciale cultuurhistorische kaart is het plangebied aangeduid als topgebied. Voor topgebieden geldt de algemene sturingsrichtlijn 'continuïteit van karakter'. Met deze richtlijn wordt aangegeven hoe de provincie in beginsel met ontwikkelingen wil omgaan wat betreft cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Cultuurhistorie is hier een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkeling. Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen de structuur van topgebieden te behouden en te versterken door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken (verkavelingrichting, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van kades, wegen en waterlopen). Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen de genoemde uitgangspunten zijn in principe mogelijk.

Voor wat betreft de bestaande bebouwing is sprake van cultuurhistorische waarden. Uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat de boerderij aan de Gravekoopsedijk 7 kan worden aangeduid als waardevol pand op het gebied van architectuurhistorie, cultuurhistorie en gaafheid en herkenbaarheid. De ensemblewaarde van de boerderij wordt positief gewaardeerd op basis van de samenhang met de omgeving. De hooiberg is gebouwd op de originele plaats en in deze vorm inmiddels redelijk zeldzaam. De hooiberg zal dan ook gehandhaafd blijven in het nieuwe plan. Bovendien worden de nieuwe woningen dusdanig gesitueerd dat recht wordt gedaan aan de ensemblewaarde van het bebouwingscluster.²

² Bureau Helddingen. Quick Scan Boerderij Rust Oord Gravekoopsedijk 7 Reeuwijk, juli 2012 (zie bijlage 5).

Gezien het bouwplan geen invloed heeft op het verkavelingspatroon en het profiel van kades, wegen en waterwegen zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van het onderhavige plan. Bovendien draagt het gedeeltelijk amoveren van de agrarische bebouwing en de nieuwbouw van een tweetal woningen bij aan de ontwikkeling van landschappelijke openheid en ordelijkheid. Bovendien draagt het plan bij aan behoud van de te handhaven karakteristieke bebouwing



Figuur: Cultuurhistorische Waarden kaart (bron: Provincie Zuid-Holland)

5.3. Conclusie

Met de uitvoering van het onderhavige plan zal geen aantasting van cultuurhistorische waarden plaatsvinden. Tevens kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor dit project.

6. Verkeerskundige aspecten

In onderstaande alinea's worden de gevolgen van het plan voor de verkeerskundige aspecten uiteengezet.

6.1. Verkeer

Naar aanleiding van de onderhavige ontwikkeling treedt geen verandering op ten aanzien van de perceelontsluiting. Met de bouw van twee nieuwe woningen en splitsing van de huidige boerderij treedt wel een verandering op in het type en aantal verkeersbewegingen.

Door beëindiging van de agrarische activiteiten zullen geen verkeersbewegingen van bedrijfsmatige aard meer plaatsvinden. Het gebruik van tractoren en vrachtwagens is in de nieuwe situatie niet meer aan de orde.

Daar staat tegenover dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woningen zal toenemen. In de nieuwe situatie vindt per saldo een toename plaats van 3 wooneenheden. Uitgaande van circa 4 verkeersbewegingen per woning zal een verkeerstoename van circa 12 bewegingen plaatsvinden ten opzicht van de huidige situatie. Gezien het aantal bewegingen van bedrijfsmatige aard tot nul gereduceerd wordt ontstaat geen onevenredige verkeersbelasting op de ontsluiting en op de omliggende infrastructuur. Bovendien zijn de woningen gesitueerd aan het einde van de Gravekoopsedijk en is er slechts een andere woning (aan de Prinsendijk) die gebruik maakt van deze weg.

In de volgende figuur is met een rode lijn de perceelontsluiting aangeven. De groene lijn laat zien hoe het perceel is aangesloten op de omliggende infrastructuur.



Figuur: gebied- en perceelontsluiting (Bron: google maps bewerkt)

Gelet op een en ander heeft het onderhavige bouwplan geen negatieve effecten op de verkeerskundige situatie op en rond het perceel.

6.2. Parkeren

Door de bouw van een tweetal woningen en het splitsen van de bestaande boerderij is een toename van het aantal parkeerplaatsen noodzakelijk. In het plan is voorzien in een tweetal parkeerplaatsen per woning. Volgens het ASVV³ dient iedere woning te beschikken over 1,7 parkeerplaatsen. Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan de norm. Bovendien kan opgemerkt worden dat de breedte en de lengte van de oprit incidenteel extra parkeergelegenheid biedt. Daarmee wordt voorkomen dat er gedurende enig moment geparkeerd dient te worden op de openbare weg.

6.3. Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er vanuit het oogpunt van verkeerskundige aspecten geen omstandigheden die zich verzetten tegen het verlenen van medewerking aan het beschreven plan.

7. Natuur en landschappelijke aspecten

7.1. Natuur

Reeuwijk is gelegen in de nabijheid van de Reeuwijkse plassen. Karakteristiek voor dit gebied zijn de waterrijke veenontginningen. Het gebied in de directe nabijheid van het plangebied bestaat vrijwel uitsluitend uit agrarische gronden en als natuur aangemerkt gebied. De betreffende gronden zijn langwerpig verkaveld.

Uit de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur kaart van de provincie Zuid-Holland valt op te maken dat het perceel aan de Gravekoopsedijk niet is gelegen in de ecologische hoofdstructuur dan wel in een

³ Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV), publicatie 182, 1 november 2008 - CROW (zie verder: www.crow.nl). De parkeeraanbevelingen uit de ASVV zijn bedoeld voor de bebouwde kom, maar kunnen ook daarbuiten worden toegepast. Hierbij dient dan rekening te worden gehouden met de omstandigheid dat parkeerverlast buiten de bebouwde kom langs doorgaande wegen naast hinder ook veel eerder verkeersgevaarlijke situaties kan opleveren dan binnen de bebouwde kom.

recreatiegebied of in een Natura 2000 gebied. Het plangebied is met een zwarte cirkel aangeduid op onderstaande uitsnede.

Vanwege aanwezigheid van bestaand gebied waaraan natuurwaarden zijn toegekend, op een afstand van ongeveer 20 meter, is een ecologisch onderzoek uitgevoerd.



Figuur: ecologische hoofdstructuur (bron: provincie Zuid-Holland)

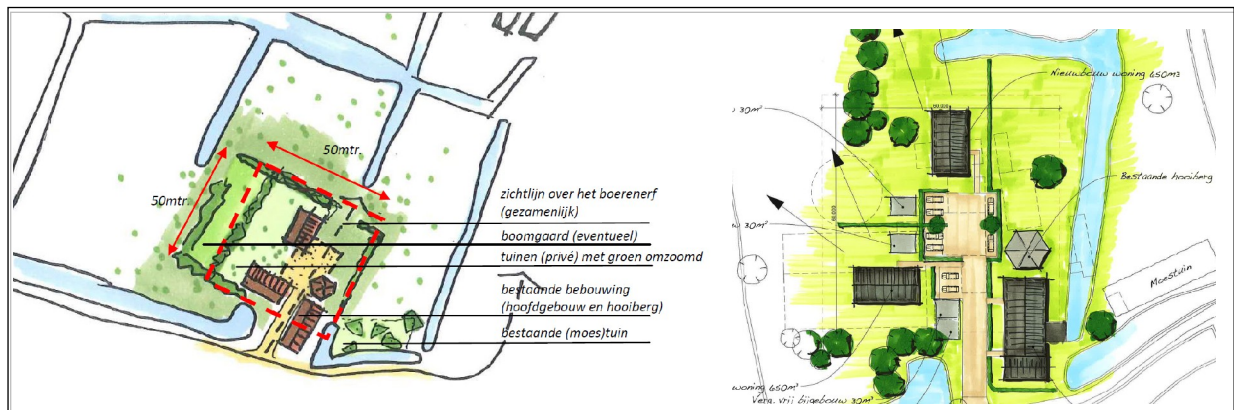
In dit onderzoek⁴ wordt geconcludeerd dat het plangebied potentieel geschikt is voor aan agrarische bebouwing gebonden strikter beschermde soorten of soortgroepen. Met inachtneming van de in het rapport (bijlage 2) zal in het kader van de sloop van de aanwezige bebouwing een nader onderzoek plaatsvinden naar mogelijke vestiging of gebruik van deze bebouwing door beschermde soorten.

7.2. Beeldkwaliteit

Het onderhavige plangebied ligt binnen de contouren van het Groene Hart. Het is van belang de kernkwaliteiten van het Groene Hart (landschappelijke diversiteit, openheid, rust en stilte) te beschermen en te ontwikkelen. Bovendien is het van belang om verrommeling van het landschap tegen te gaan.

Bij initiatie van onderhavige ontwikkeling is door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse uitgevoerd om deze kernkwaliteiten te beschermen. De volledige rapportage is bijgevoegd in bijlage 1. In deze analyse zijn stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden gesteld aan de te realiseren bebouwing. Onder andere het clusteren van bebouwing, behoud van bestaande zichtlijnen en samenhang met het landschap zijn belangrijke elementen. In de volgende figuur zijn deze landschappelijke elementen gevisualiseerd. Daarnaast is het ontwerpplan afgebeeld waaruit valt op te maken dat met het onderhavige plan wordt voldaan aan de landschappelijke randvoorwaarden.

⁴ Quickscan flora en fauna (zie bijlage 2).



Figuur: visualisatie landschappelijke randvoorwaarden en uitwerking in ontwerpplan

Gezien het bovenstaande vormt landschappelijke inpassing geen belemmering voor uitvoering van dit plan.

8. Water

Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het gebied tussen Haarlem, Wassenaar en Gouda. Onderhavige locatie in Reeuwijk ligt derhalve binnen het beheersgebied van dit hoogheemraadschap.

Het onderhavige plan ziet op de nieuwbouw van twee compensatiewoningen. De bestaande woning zal gesplitst worden waardoor er per saldo een toename van drie woningen ontstaat. De huidige agrarische bebouwing op het perceel (met uitzondering van de bestaande woning en de hooiberg) zal worden gecomoveerd waardoor per saldo een afname van het bebouwd oppervlak zal ontstaan. De te amoveren bebouwing op het perceel beslaat circa 1.725 m². De nieuw te bouwen woonhuizen beslaan bij elkaar circa 500 m².

Ten oosten van het projectgebied is een waterkering gelegen. Uit informatie van de website watertoets.nl blijkt dat het projectgebied niet binnen een kern- of beschermingszone van deze waterkering valt. Gezien deze constatering en het feit dat het verhard oppervlak op het perceel fors afneemt zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van het aspect water.

Desalniettemin is het plan voorgelegd aan de afdeling ruimtelijke plannen van het hoogheemraadschap van Rijnland welke is belast met wateradvies.

Uit dit overleg is naar voren gekomen dat er op basis van de huidige plannen geen problemen zijn te verwachten. De nieuwe te realiseren woningen zullen worden aangesloten op de bestaande riolering. Hemelwater van daken zal worden afgekoppeld en worden geloosd op oppervlaktewater. Hemelwater afkomstig van terreinverharding op het perceel zal infiltreren in de bodem. Bij de bouw worden waar mogelijk niet uitlogende / gecoatete materialen toegepast om diffuse verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen. Het bestaande bouwpeil biedt daarbij voldoende drooglegging om ook voor de nieuwe woningen te hanteren.

In bijlage 3 is het wateradvies van het hoogheemraadschap bijgevoegd. Daaruit is op te maken dat er geen bezwaren zijn met betrekking tot onderhavig plan. Gelet op een en ander komt het project niet in strijd met waterbelangen.

9. Milieu

In dit hoofdstuk komen enkele milieuaspecten aan de orde, welke tevens aandacht behoeven in een ruimtelijke onderbouwing.

9.1. Bodem

Ter plaatse van de planlocatie op het perceel aan Gravekoopsedijk te Reeuwijk is een bodemonderzoek⁵ uitgevoerd.

In deze rapportage wordt geconcludeerd dat er verontreinigingen zijn geconstateerd. Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging bestaat, conform de richtlijnen van de Wet bodembescherming, een saneringsnoodzaak. Voor de uitvoering van werkzaamheden op of in de bodem dient een saneringsplan / BUS-melding te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Sanering van de bodem wordt actueel bij herinrichting of eventuele graafwerkzaamheden ter plaatse van de verontreinigde terreindelen.

Indien bij de herinrichting grond of verhardingsmateriaal zal vrijkomen, buiten de contouren van de verontreinigde terreindelen / dempingvlakken, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald op basis van de monsternamen- en analysemethoden zoals vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Reeuwijk (regio Midden-Holland).

Het volledige bodemonderzoek is bijgevoegd onder bijlage 4. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er adequate saneringsmaatregelen genomen zullen worden alvorens herinrichting van het terrein wordt uitgevoerd.

9.2. Geluid

Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming middels een besluit wordt mogelijk gemaakt moet de voorkeursgrenswaarden in acht worden genomen. Voor een omgevingsvergunning tot afwijken van het bestemmingsplan is dit vastgelegd in de Wet geluidhinder artikel 76 lid a.

De beoogde woningen zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (artikel 1) en het Besluit geluidhinder (artikel 1.2). Ter plaatsen is de Gravekoopsedijk bepalend voor wat betreft de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai. De formele geluidzone behorende bij deze weg bedraagt 250 meter (artikel 74 sub b Wet geluidhinder). Daarbij aangemerkt dat de Gravekoopsedijk geen doorgaande weg is en enkel dient ter ontsluiting van onderhavig perceel en het buurperceel aan de Prinsendijk. De Gravekoopsedijk loopt dood op het buurperceel aan de Prinsendijk.

De huidige woning ligt op circa 5 meter afstand van de weg. De twee nieuwe woningen zullen op een afstand van circa 30 meter van de weg worden opgericht. De nieuwe woning die ontstaat door splitsing van de bestaande boerderij wordt in het achterdeel gesitueerd. Het bouwplan wordt uitgevoerd binnen de formele geluidzone, op grond waarvan in beginsel een onderzoek naar wegverkeerslawaai zou moeten worden uitgevoerd.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Gravekoopsedijk ter plaatse van de gevel van de nieuw te bouwen woningen zal vanwege de afstand tot de weg lager zijn dan die op de huidige bebouwing. Verder geldt voor het onderhavige bouwplan dat het nieuwbouw betreft op een locatie waar de verkeerskundige situatie niet overeenkomstig is met het gros van de nieuw te bouwen

⁵ Lawijn milieuvadvis. Rapportnummer 12.1567-A1 Aanvullend en nader bodemonderzoek Gravekoopsedijk 7 te Reeuwijk, februari 2013. (zie bijlage 4).

woningen in het buitengebied. Het nieuwbouwplan zal namelijk worden uitgevoerd op een perceel waar geen doorgaand verkeer langskomt. De op 30 meter afstand gelegen weg is dus enkel in gebruik voor het woonhuis aan de doodlopende Prinsendijk en voorziet in de behoefte van bewoners van de nieuw op te richten woningen en de te splitsen boerderij.

Zoals reeds aangegeven zullen de nieuwe woningen een lagere geluidbelasting vanwege wegverkeer hebben als de bestaande woning. Deze nieuwe woningen worden immers verder van de weg gesitueerd. Het feit dat het perceel is gelegen aan een rustige, doodlopende weg zorgt ervoor dat de woningen ondanks locatie binnen de 250 meter zone zonder twijfel voldoen aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder. Het onderhavige plan kent wat betreft de geluidbelasting van wegverkeer dus geen belemmeringen.

Ten aanzien van (kleinschalige) agrarische bedrijven in de omgeving vormt geluid geen belemmering. De in de directe omgeving aanwezige agrarische bebouwing wordt niet meer voor die functie aangewend.

Gezien de verbeterde positionering ten opzichte van de weg, de functie van de maatgevende weg en de afstand tot agrarische bedrijven is de conclusie te rechtvaardigen dat een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is voor rechtvaardiging van dit bouwplan.

9.3. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij is bepalend in relatie tot geurhinder rond agrarische bedrijven. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Involgen artikel 4, lid 1, onderdeel b van de Wet geurhinder en veehouderij zou deze afstand tussen het agrarisch bedrijf en de woning tenminste 50 meter moeten bedragen.

In de omgeving van het perceel aan de Gravekoopsedijk 7 bevinden zich meerdere clusters van agrarische bebouwing. De bebouwing in nabijheid is gelegen aan de Gravekoopsedijk 9 (afstand 100 meter) en Gravekoopsedijk 5 (afstand 200 meter). Navraag bij Omgevingsdienst Midden-Holland bevestigd dat deze bebouwing niet meer in gebruik is voor agrarische doeleinden. Bovendien zullen de nieuwe woningen niet worden gerealiseerd binnen een straal van 50 meter waardoor het aspect geurhinder per definitie geen belemmering vormt voor onderhavig project.

9.4. Luchtkwaliteit

Buiten emissies vanwege het wegverkeer en scheepvaartverkeer zijn in de directe omgeving van de woning geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de Wet luchtkwaliteit (Bijlage II van de Wet milieubeheer) significant beïnvloeden. Gelet op de zeer geringe verkeersbelasting behoeft voor de betrokken locatie geen rekening te worden gehouden met een overschrijding van deze normering.

Uitvoering van het bouwplan zal niet leiden tot een grote toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel. Om de agrarische functie van het perceel beëindigd is en deze vervangen wordt door een woonfunctie zal het bouwplan enkel een positieve invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit.

Gezien het bovenstaande is het dan ook niet noodzakelijk dat er verder onderzoek wordt gedaan naar de luchtkwaliteit.

9.5. Externe veiligheid en risico's

9.5.1. Algemeen

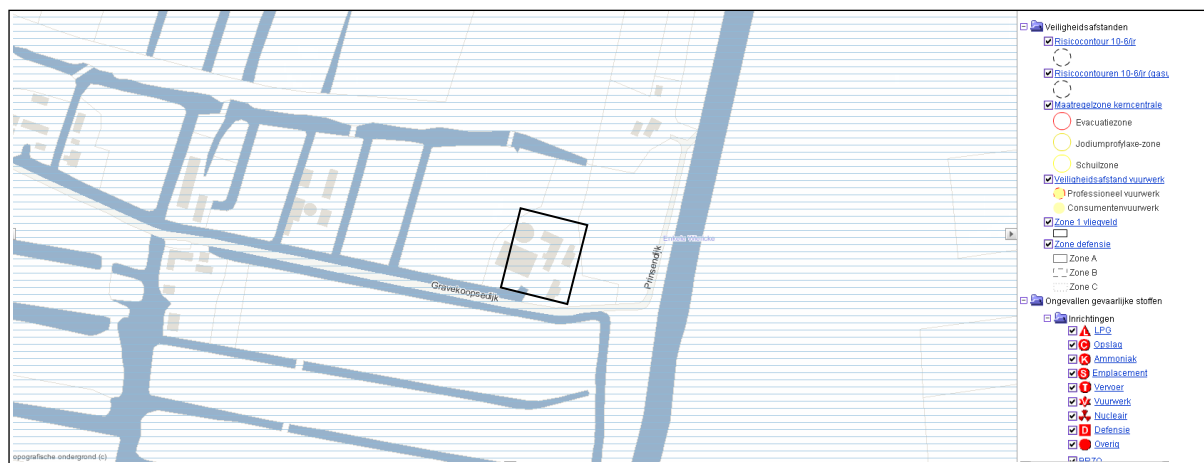
Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico van een individueel persoon. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

9.5.2. Risicobronnen

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden. Evenmin is gebleken van in de omgeving aanwezige propaantanks. Op de risicokaart zijn enkel de overstromingsgevoelige gebieden gemarkeerd. Het verhoogd overstromingsrisico dat hier van toepassing is geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het plangebied is in onderstaande afbeelding zwart omlijnd. Indien een overstroming plaatsvindt op onderhavige locatie kan de op korte afstand aanwezige (dan nog overblijvende) dijk fungeren als vluchtroute naar nog niet geïnundeerd gebied.



Figuur: risicokaart Gravekoopsedijk, Reeuwijk (bron: risicokaart.nl)

9.5.3. Risico van gevaarlijk transport over water

Voor onderhavig plan is de risicokaart en de 'Risicoatlas Hoofdvaarwegen' van Rijkswaterstaat geraadpleegd. Hieruit volgt dat geen rekening gehouden hoeft te worden met een plaatsgebonden risicocontour.

9.5.4. Kabels en leidingen

Op de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is te zien dat in de buurt van de locatie geen sprake is van risicovolle leidingen. In het betrokken perceel en in de directe omgeving van dit perceel zijn geen

hoge druk gasleidingen gesitueerd. Zoals gebruikelijk zal voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een zogenaamde Clic-melding worden gedaan.

9.5.5. Conclusie externe veiligheid

Op grond van het bovenstaande geldt dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

9.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het onderhavige bouwplan betreft een activiteit welke is genoemd in de bijlagen van het Besluit MER. Weliswaar is sprake van de uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd in bijlage D onder 11.2, maar het project omvat slechts een kleinschalige ontwikkeling. De norm in bijlage D onder 11.2 is daarentegen gesteld op uitbreidingen vanaf 100 ha en/of een b.v.o. vanaf 200.000 m². In onderhavige situatie bedraagt de uitbreiding van het terreinoppervlak dus slechts een fractie van de norm.

Het bouwplan zal evenmin zodanige impact hebben op de omgeving dat hiervoor toch een MER-procedure moet worden gevolgd. Hierbij zijn de criteria van bijlage III van de Europese MER-richtlijn van belang (2011/92/EU). In het onderstaande worden de bedoelde criteria uit deze richtlijn nagelopen.

9.6.1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a) de omvang van het project;
Zoals in de ruimtelijke onderbouwing aan de orde gesteld is, betreft het een geringe uitbreiding van een bestaande functie.
- b) de cumulatie met andere projecten;
Er is geen sprake van een cumulatie met andere projecten.
- c) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen zal zich beperken tot een geringe toename van het gebruik van nutsvoorzieningen.
- d) de productie van afvalstoffen;
In hoofdzaak is sprake van een verandering van een agrarische functie naar een woonfunctie. Als gevolg van deze wijziging zal de productie van afvalstoffen als gevolg van de agrarische functie verdwijnen waardoor er per saldo minder afvalstoffen zullen worden gegenereerd.
- e) verontreiniging en hinder;
Er hoeft geen rekening te worden gehouden met hinder als gevolg van het onderhavige plan.
- f) risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.
Er is geen sprake van gebruik van risicovolle stoffen of technologieën.

9.6.2 Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a) het bestaande grondgebruik;
Het bestaande grondgebruik betreft in hoofdzaak agrarisch grondgebruik.
- b) de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;

Voor zover aanwezig in het onderhavige gebied worden de natuurlijke hulpbronnen niet aangetast door onderhavige ontwikkeling.

c) het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:

1. Wetlands

Er is geen sprake van een wetland in het gebied. Het plan leidt evenmin tot een aantasting van het bestaande waterbergende en/of –afvoerende vermogen van het poldersysteem.

2. Kustgebieden

Er is geen sprake van kustgebied.

3. Berg- en bosgebieden

Er is geen sprake van berg- of bosgebied.

4. Reservaten en natuurparken

Er is geen sprake van reservaten of natuurparken binnen het onderhavige plangebied. Het dichtstbij gelegen natuurgebied ligt op korte afstand van het plangebied. Zoals reeds beschreven heeft de met het onderhavige plan beoogde functiewijziging geen negatieve effecten op nabijgelegen natuurgebieden.

5. Gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd

Het betreft de speciale beschermingszones welke door de lidstaten zijn aangewezen krachtens Richtlijn 2009/147/EG van het Europees Parlement en de Raad van 30 november 2009 inzake het behoud van de vogelstand en Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Er is geen sprake van reservaten of natuurparken in het onderhavige plangebied. Het dichtstbij gelegen natuurgebied bevindt zich ten oosten van het plangebied op relatief korte afstand. Zoals reeds beschreven in de ruimtelijke onderbouwing heeft de met het onderhavige plan beoogde functiewijziging geen negatieve effecten op nabijgelegen natuurgebieden.

6. Gebieden waarin de bij wetgeving van de Unie vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden

Er is geen sprake van overschrijding van de milieukwaliteitsnormen in het gebied. Dit geldt ook voor de luchtkwaliteit.

7. Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid

Het gebied kent geen bijzondere bevolkingsdichtheid.

8. Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Het landschap is niet van historisch, cultureel of archeologisch belang.

9.6.3 Kenmerken van het potentiële effect

De potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in beschouwing worden genomen en in het bijzonder betrekking hebben op:

a) het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
Er is geen sprake van getroffen bevolking.

b) het grensoverschrijdende karakter van het effect;

De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de bevolking van België, het Verenigd Koninkrijk of Duitsland. Dit geldt ook voor de bevolking van verderaf gelegen nationale staten.

c) de orde van grootte en de complexiteit van het effect;

De ontwikkeling kan als weinig complex worden gekarakteriseerd, ook wat betreft het effect daarvan.

d) de waarschijnlijkheid van het effect;

Dat het effect van de ontwikkeling zich zal beperken tot enkele meters afstand van de perceelgrens en ook daar gering zal zijn is waarschijnlijk.

e) de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

De onderhavige ontwikkeling zal voor onbepaalde tijd worden aangevraagd. De gebouwen zullen voortdurend aanwezig zijn en frequent worden gebruikt. Door sloop van de gebouwen is het effect van de ontwikkeling omkeerbaar.

10. Economische uitvoerbaarheid

10.1. Algemeen

Het onderhavige plan betreft een particuliere ontwikkeling op eigen grond van de initiatiefnemer. De uitvoering komt niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Voor het bouwplan is voorts een exploitatieovereenkomst afgesloten. Realisatie van het plan is tot slot door het stellen van regels verzekerd.

10.2. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door middel van een omgevingsvergunning planologisch afwijken moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van de vergunning maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Vooralsnog wordt geen rekening gehouden met planschaderisico. Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, zal door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan worden afgedekt. Zo er planologisch nadeel aanwezig is, zal dit door middel van een dergelijke overeenkomst onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer worden gebracht.

11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.1. Zienswijzen

De omgevingsvergunning heeft als ontwerp ter inzage gelegen van <...> tot en met <...>. Er zijn <geen> zienswijzen ingediend.

11.2. Overleg met instanties

Op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met organisaties en instanties die mogelijk een belang hebben in of bij het plangebied. Het plan is voor vooroverleg c.q. ter beoordeling toegezonden aan Hoogheemraadschap van Rijnland en er is rekening gehouden met de opmerkingen die tijdens het Hoogheemraadschap zijn gemaakt..

12. Conclusie

Het plan wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan landschappelijk goed inpasbaar is in de bestaande situatie en dat er door uitvoering te geven aan de ruimte voor ruimte regeling een kwaliteitsslag wordt gemaakt in het landelijk gebied. Er zijn goede gronden om de omgevingsvergunning voor deze planologische afwijking te verlenen.

Bijlagen

1. Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. *Stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden*, d.d. juni 2012.
2. Buro Maerlant. *Quicksan Flora en Fauna*, d.d. september 2012.
3. Hoogheemraadschap de Rijnlanden. *Email wateradvies*, d.d. 31 augustus 2012.
4. Lawijn milieuadvies. *Rapportnummer 12.1567-A1 Aanvullend en nader bodemonderzoek Gravekoopsedijk 7 te Reeuwijk*, d.d. februari 2013.
5. Bureau Helsdingen. *Quick Scan Boerderij Rust Oord Gravekoopsedijk 7 Reeuwijk*, d.d. juli 2012.