

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Bestemmingsplan
Nieuwdorperweg 65

Toelichting, regels en analoge verbeelding

25 januari 2017

Kenmerk 1901-18-T01
Projectnummer 1901-18

Inhoudsopgave

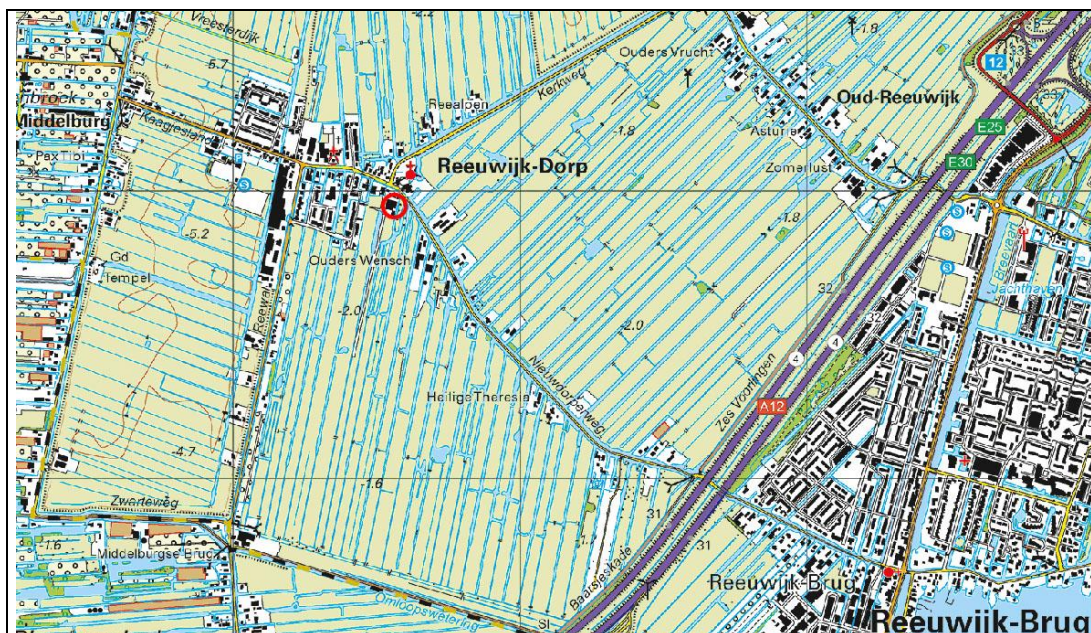
1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
	2.1. Ligging plangebied	2
	2.2. Huidige situatie	2
3.	Beleid	5
	3.1. Rijksbeleid	5
	3.2. Provinciaal beleid	7
	3.3. Gemeentelijk beleid	9
4.	Onderzoek	11
	4.1. Bodem	11
	4.2. Geluid	11
	4.3. Externe veiligheid	12
	4.4. Luchtkwaliteit	13
	4.5. Waterparagraaf	13
	4.5.1. Beleid	13
	4.5.2. Waterkwantiteit	14
	4.5.3. Kunstwerken	15
	4.5.4. Waterkwaliteit	15
	4.5.5. Veiligheid en waterkeringen	17
	4.5.6. Keurvergunning	17
	4.5.7. Procedure	18
	4.6. Flora en fauna	18
	4.7. Archeologie	20
	4.8. Bedrijvigheid	21
	4.9. Vormvrije mer-beoordeling	22
5.	Toekomstige situatie	23
	5.1. Stedenbouwkundige opzet / beeldkwaliteit	23
	5.2. Parkeernormering	23
6.	Juridische planbeschrijving	24
	6.1. Algemeen	24
	6.2. Bestemmingsplan	24
	6.3. Plansystematiek	24
	6.4. Regels	24
7.	Uitvoerbaarheid	27
	7.1. Economische uitvoerbaarheid	27

7.2.	Vooroverleg	27
7.3.	Zienswijzen	27

1. Inleiding

Op het perceel Nieuwdorperweg 65 staan twee woningen. Naast de monumentale boerderij staat een kleine arbeiderswoning. De eigenaar heeft verzocht om achter de monumentale boerderij op de plek van de inmiddels gesloopte stal, een nieuwe woning te mogen bouwen. De arbeiderswoning, die al jaren lang wordt gebruikt als berging, zal in gebruik worden genomen ten behoeve van een beroep aan huis. Deze ontwikkeling loopt vooruit op de woningbouwontwikkeling 'Achter de boerderij'. Realisatie van dat plan wordt omstreeks 2017 voorzien. Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.

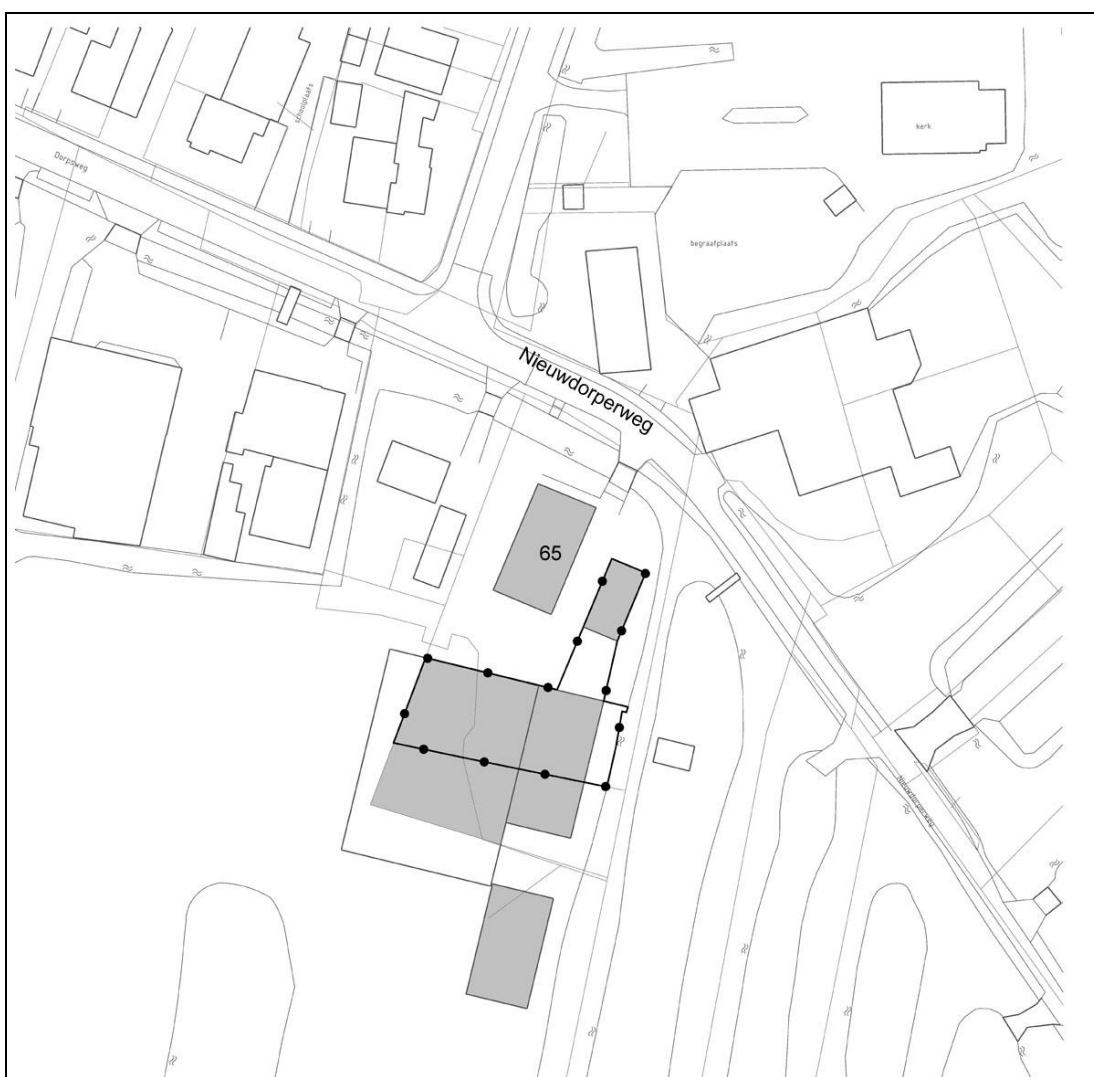


2. Bestaande situatie

2.1. Ligging plangebied

Het perceel Nieuwdorperweg 65 ligt aan de oostzijde van Reeuwijk-Dorp (zie afbeelding 2). Op het perceel staat een voormalige boerderij met daarnaast een arbeiderswoning. De agrarisch opstallen achter de boerderij zijn inmiddels gesloopt. Het onderhavige plangebied vormt onderdeel van het perceel en is volledig bebouwd en verhard.

Afbeelding 2: Begrenzing plangebied.



2.2. Huidige situatie

Reeuwijk en omgeving zijn vanaf de 13e eeuw ontgonnen. Reeuwijk-Dorp was van oudsher het bestuurlijk centrum. Die rol is vanaf de 18e eeuw overgenomen door Reeuwijk-Brug.

Reeuwijk-Dorp is een typisch lintdorp dat in de oorspronkelijke landschappelijke structuur van de middeleeuwse veenontginningen zijn oorsprong heeft. Het dorp is ontstaan op een plek waar meerdere linten bij elkaar komen. In het omringende landschap zijn de verschillende verkavelingsrichtingen terug te vinden die ontstaan zijn als gevolg van de oorspronkelijke ontginningsmethode van het veengebied. Elke polder heeft een eigen verkavelingsrichting, die haaks op de ontginningsbasis ligt.

Het veengebied ten westen van het dorp is afgegraven voor de turfwinning. Door de drooglegging in de 19e eeuw is de laaggelegen Polder Middelburg ontstaan, waardoor Reeuwijk-Dorp op een markante overgang in het landschap is komen te liggen. De oudere delen van het dorp liggen in het hooggelegen niet-verveende gebied. In de 20e eeuw is het dorp uitgebreid in de laaggelegen droogmakerij. Dit hoogteverschil is nog duidelijk waarneembaar in het huidige dorp.

De oorspronkelijke karakteristiek van het lintdorp bepaalt nog steeds het beeld van het dorp. De erven van de boerderijen die op enige afstand van de weg met kleine bruggetjes worden ontsloten zijn beeldbepalend zowel binnen als buiten het dorp. Langs de Reewal is ook de recente bebouwing van de weg gescheiden door een watergang, waardoor ook hier de regelmaat van bruggetjes in het openbaar gebied het beeld van het dorp bepaalt. De 20e eeuwse uitbreiding in de Polder Middelburg heeft een geheel eigen karakter. Dit woongebied heeft een eigen, intern georiënteerde stedenbouwkundige structuur.

De stedenbouwkundige samenhang van het dorp wordt gevormd door de doorgaande lintstructuur van de Nieuwdorperweg-Dorpsweg-Kaagjesland. De Kerkweg en de Reewal sluiten beide aan op deze doorgaande lijn. Het karakter van de verschillende wegen verschilt sterk van elkaar. De Reewal is de begrenzing van de rationeel verkavelde Polder Middelburg en heeft een strak en recht profiel. De Kerkweg en de Nieuwdorperweg zijn geheel anders van structuur: dit zijn oude boerderijlinten in het waterrijke veenlandschap. Beide wegen worden gekenmerkt door een smal en slingerend wegprofiel met breed water aan beide zijden. De erven van de boerderijen liggen op enige afstand van de weg en worden door agrarische bruggen ontsloten. De wisselende diepte van de erven levert een veelvormigheid op die karakteristiek is voor dit type bebouwingslint.

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur van het dorp bestaat uit vier doorgaande wegen die in het centrum van het dorp bij elkaar komen. De Nieuwdorperweg, met in het verlengde de Dorpsweg en het Kaagjesland vormt de verbinding in oostwest richting van Reeuwijk-Brug naar Boskoop .

Op deze weg sluit vanuit het zuiden de Reewal aan, die de belangrijkste route richting Waddinxveen vormt. De Kerkweg verbindt Reeuwijk-Dorp met het buurtschap Tempel en de bebouwing in de noordwesthoek van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De Nieuwdorperweg, de Kerkweg en de Dorpsweg hebben allen een zeer smal profiel en zijn daardoor minder geschikt voor doorgaand verkeer. Deze wegen hebben nog steeds het karakter van de oorspronkelijke

boerderijenlinten in de polder. De Reewal en het Kaagjesland zijn breder en wikkelen ook het grootste gedeelte van het zwaardere en verbindende verkeer af. De verkeersoverlast in het dorp van deze route zal worden verminderd door de aanleg van de nieuwe weg rond Boskoop en de aansluiting van de Reewal op deze nieuwe weg.

Het plangebied

De boerderij Op Hoop van Zegen uit 1877 op het perceel Nieuwdorperweg 65 staat aan de dorpsrand van Reeuwijk-Dorp (zie afbeelding 2). Op het perceel staat een voormalige boerderij met daarnaast een arbeiderswoning. De agrarisch opstallen achter de boerderij zijn inmiddels gesloopt. Het onderhavige plangebied vormt onderdeel van het perceel en is volledig bebouwd en verhard.

3. **Beleid**

3.1. **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

In het verleden heeft het Rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Eén daarvan is het Groene Hart. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het Hollands-

Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart kent als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkeveling met waterland, en het veenweidekarakter.

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 opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke en buitenstedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ontwikkeling van 1 woning niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling en formeel gezien behoeft de ladder dus niet doorlopen te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal niettemin aan de ladder worden getoetst (zie provinciaal beleid).

De woningbouw die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is vervangende nieuwbouw. De woning is de eerste van het project 'Achter de boerderij' en sluit qua schaal aan op Reeuwijk-Dorp. Het project 'Achter de boerderij' zorgt voor een dorpse afronding van de bebouwde kom op het aansluitende cultuurhistorisch waardevolle slagenlandschap. Hierdoor worden de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aangetast.

Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Uit de samenvatting van het archeologisch onderzoek in paragraaf 4.7 blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden worden aangetast indien niet wordt gegraven in de oorspronkelijke (veen)ondergrond. De bestaande woning dateert uit het begin van de vorige eeuw en zal worden gehandhaafd. Ook de arbeiderswoning zal worden behouden. De voormalige bedrijfsbebouwing leverde geen positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Door de sloop hiervan zal de planontwikkeling voor het aanwezige cultuurlandschap daarom een verbetering betekenen.

Natuurbeleid

Sinds 2014 wordt de Ecologische Hoofdstructuur Natuurnetwerk Nederland (NNN) genoemd. Het NNN is de kern van het natuurbeleid. Het NNN is in provinciale Visie ruimte en mobiliteit

uitgewerkt en vastgelegd in de Verordening ruimte 2014. Ruimtelijke plannen moeten hieraan worden getoetst. Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en wetlands zijn beschermd via de Natuurbeschermingswet 1998 en hebben derhalve een wettelijke status. In of in de nabijheid van het NNN en Natuurbeschermingswetgebieden geldt het 'Nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als deze ontwikkelingen de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.

3.2. Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Met de VRM stuurt de provincie op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie.

De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is (of beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden);
2. versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht);
3. versterken ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn met name punt 1 en 3 van belang. De onderhavige locatie is onderdeel van een bebouwingslint in het bestaand bebouwd gebied. Het voormalige agrarisch bedrijf is door schaalvergroting in de landbouw niet meer rendabel te exploiteren. Door de voormalige opstallen te slopen neemt het bebouwingsareaal af. De ontwikkeling levert zodoende een aanzienlijke bijdrage aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. De locatie ligt in en gebied met het landschapstype veenweide. In het veenlandschap zet de provincie in op behoud en versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied.

Het plangebied is verder aangegeven als stads- en dorpsrand. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden. Het front, het contact en de overlap. In dit geval is sprake van contactkwaliteit. Bebouwd gebied en landschap zijn in dat geval verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel) patroon. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dienen bij te dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. In dit geval gebeurt dat doordat de nieuwbouw binnen het voormalige agrarisch bouwvlak wordt gerealiseerd.

De Verordening ruimte 2014 is een onderdeel van de VRM en stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Het gaat daarbij met name om onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

Belangrijk uitgangspunt is de Ladder voor duurzame verstedelijking. Op grond van artikel 2.1.1, lid 1 van de verordening voorziet een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de bouw van 1 woning, zoals in het voorliggende plan, niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan agrarische bedrijfsopstallen neemt steeds verder af, terwijl de behoefte aan landelijke woonlocaties nog steeds aanwezig is. De locatie ligt bovendien in het Bestaand stads- en dorpsgebied, dat als volgt is gedefinieerd in de verordening: het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De locatie is thans passend ontsloten via de bestaande boerderij en in de toekomst via het plan Achter de boerderij. Daarmee past de ontwikkeling binnen de randvoorwaarden van de Ladder.

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van de EHS zoals aangegeven op de kaart 'Ecologische hoofdstructuur' van de verordening. De planlocatie ligt buiten (maar grenst aan) weidevogelgebied behorend tot beschermingscategorie 2 waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 7 van de verordening. Uit het ecologisch onderzoek (zie paragraaf 4.6) blijkt dat de ontwikkelingen op het perceel Nieuwdorperweg 65 geen invloed hebben op de wei-

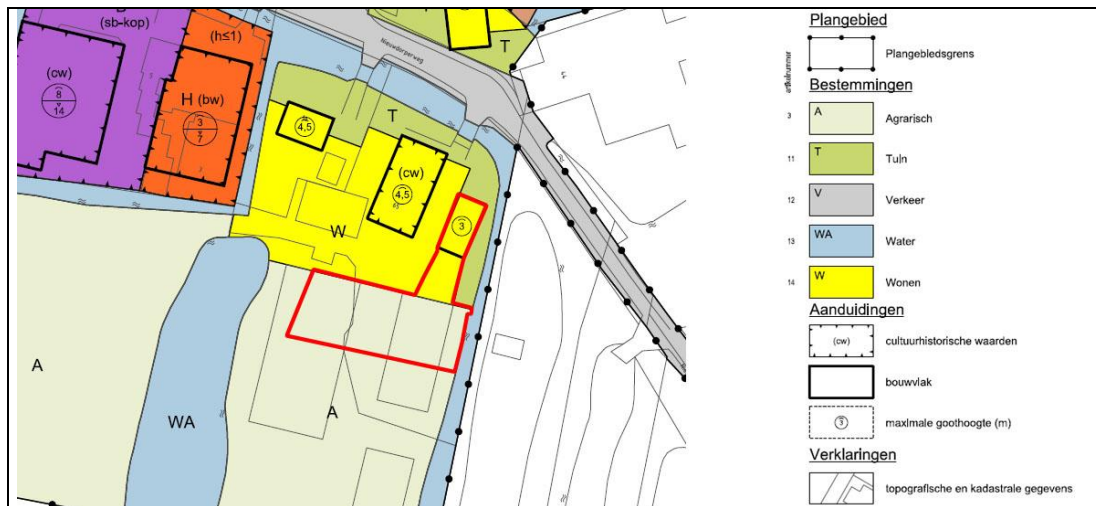
devogelpopulatie. Op grond hiervan is schade daaraan ten gevolge van eventuele bouwwerkzaamheden in het plangebied uitgesloten.

3.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Reeuwijk-Dorp, dat op 15 mei 2013 door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. De gronden in dit plan zijn bestemd voor "Wonen" en "Agrarisch". De boerderij heeft al een woonbestemming. Ook ter plaatse van de arbeiderswoning is een bouwvlak aangegeven. De goothoogte is daarbij gemaximeerd op 3 meter. In de bestemming "Agrarisch" is geen bouwvlak aangegeven. De voormalige agrarische opstallen vallen derhalve onder het overgangsrecht.

Afbeelding 3: Fragment Bestemmingsplan Reeuwijk-Dorp.



Structuurvisie 2013-2020

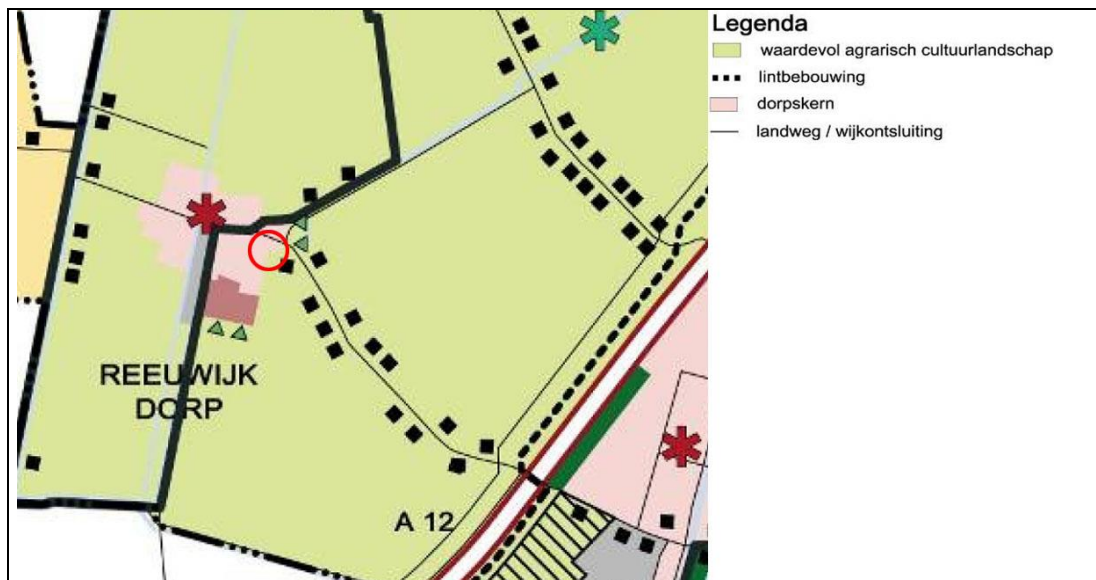
In de Structuurvisie 2013-2020 Vitaliteit in het Reeuwijkse Land die door de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is vastgesteld op 9 oktober 2013 is een kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente over de periode 2013-2020 met een doorkijk naar 2030. In de structuurvisie ligt 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 veenweidelandschap, 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.

De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende dorpen dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Indien sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap (bijvoorbeeld aan de randen van de dorpen) dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt. Op strategische plekken zal gekozen worden voor het afronden/verdichten van de dorpsrand. Een zorgvuldige (groene) inpassing tussen de afronding wonen of bedrijven is daarbij vereist en mag in geen geval het zicht op de cultuurhistorisch waardevolle objecten verminderen. Voorkomen dient te worden dat er vanuit het buitengebied zicht is op onzorgvuldig vormgegeven achterkanten waardoor een rommelig beeld ontstaat. Indien sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap (bijvoorbeeld aan de oostrand van Reeuwijk-Dorp) dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt.

Afbeelding 4: Kaartfragment structuurvisie.



4. Onderzoek

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In verband met de dit bestemmingsplan is daarom een verkennend en nader bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd volgens NEN 5740.

In dit onderzoek zijn in het voorterrein (woonerf + opstallen) licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie in de mengmonsters van de bovengrond en ondergrond aangetroffen. Deze verhoogde gehalten zijn naar alle waarschijnlijkheid gerelateerd aan de bodemvreemde materialen en het antropogene gebruik door de jaren. Op basis van deze resultaten is er geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

Daarnaast is er onderzoek geweest naar een aantal verdachte locaties. De enige verdachte locatie die in (de directe nabijheid van) het onderhavige plangebied ligt, is een ondergrondse tank die voor de grote schuur lag. In de grond is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond voor minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen. Op basis van deze resultaten is er geen aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren.

De bodem is derhalve geschikt voor het beoogde gebruik. Ter plaatse van het plangebied heeft voorheen een veestal (met mestput) en andere voormalige agrarische bebouwing gestaan. Deze gebouwen zijn recentelijk gesloopt, inclusief de kelder. Het perceel is daarna aangevuld met grond (klasse Wonen) en is dan ook geschikt voor de te realiseren bestemming Wonen.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

¹ Geofox Lexmond BV, Verkennend en Nader bodemonderzoek Nieuwdorperweg 65 te Reeuwijk, 20080933/CDRO, Bodegraven, oktober 2008

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. Op grond van artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder is hierop een uitzondering opgenomen in het geval een 'dove gevel' wordt toegepast. Een 'dove gevel' is geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Voor het buitenstedelijk gebied heeft die zone een breedte van 250 meter aan weerszijden van de weg. Het plangebied is gedeeltelijk binnen de bebouwde kom van Reeuwijk-Dorp gesitueerd, maar ook voor een deel daarbuiten. Bij het akoestisch onderzoek² van binnenstedelijk gebied uitgegaan. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd met Standaardrekenmethode II (SRM-2, 2006).

Op de Nieuwdorperweg geldt nu ter plaatse van het plangebied een maximum snelheid van 30 km/uur. Ten zuiden van het plangebied (vanaf de komgrens) is de maximum snelheid 60 km/uur. Een en ander is verdisconteerd in het akoestisch rekenmodel. Uit het onderzoek blijkt dat op het toetspunt ter plaatse van de nieuwbouwwoning de geluidsbelasting maximaal 45,8 dB bedraagt. De geluidsbelasting ligt derhalve ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.3. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Om te bepalen in hoeverre de externe veiligheid belemmeringen opwerpt voor de planontwikkeling is de risicokaart van de Provincie Zuid-Holland geraadpleegd. Woningen zijn een kwetsbaar object, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico ten opzichte van risicovolle inrichtingen gelden. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten de risicocontouren van bedrijven met een opslag gevaarlijke stoffen ligt en dat er in de omgeving van het plangebied geen relevante wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen liggen die een belemmering vormen voor de planontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het bouwplan niet binnen een risicocontour of invloedsgebied ligt van BEVI-inrichtingen.

² AV Consulting, Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai nieuwbouwplannen Nieuwdorperweg 44 en 65 Reeuwijk, AV.1024, Gouda, 6 december 2012

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van de planontwikkeling.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.5. Waterparagraaf

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten worden signaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap is in een vroegtijdig stadium geïnformeerd over de planontwikkeling.

4.5.1. Beleid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Waterbeheerplan 5

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met onze omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau kan worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Hiervoor zijn de volgende speerpunten benoemd:

- a. Waterveiligheid: De inwoners en bedrijven zijn goed beschermd tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- b. Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij de functie.
- c. Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, de kwaliteit van het water past bij de functies.
- d. Waterketen: het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Keur Rijnland 2015

Per 1 juni 2016 is een nieuwe Keur in werking getreden. De Keur is een juridisch document (verordening) waarin het hoogheemraadschap van Rijnland regels stelt die nodig zijn om binnen het beheergebied waterveiligheid, droge voeten, voldoende oppervlaktewater en schoon oppervlaktewater te bieden. Het belangrijkste onderdeel van de Keur is op welke wijze handelingen invloed hebben op het functioneren van het watersysteem, en hoe deze worden gereguleerd. Het gaat hierbij om regulering via een zorgplicht, algemene regel, vergunningplicht of een absoluut verbod. Dit houdt in dat handelingen in het watersysteem in eerste instantie via de zorgplicht gereguleerd worden. Als er redenen zijn om handelingen zwaarder te reguleren, via een algemene regel of vergunningplicht, wordt dat uitgelegd in de regelgeving.

Uitvoeringsregels 2015

In de Uitvoeringsregels staat hoe Rijnland activiteiten bij het water regelt. De Uitvoeringsregels horen bij de Keur. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden die bewoners en bedrijven willen uitvoeren bij water en dijken.

4.5.2. Waterkwantiteit

Compensatie

Bij dempen van watergangen dient vooraf volledige compensatie plaats te vinden. Dit water moet in principe binnen het plangebied worden gegraven. Wanneer dit niet mogelijk is, moet compensatie in hetzelfde peilgebied worden gerealiseerd. Het is belangrijk dat er geen waterbergingstekort ontstaat. Daarom moet de waterberging worden gerealiseerd voordat wordt gedempt. Dempingen in primaire oppervlaktewateren zijn niet toegestaan. Het (gedeeltelijk) dempen van sloten op grond van Rijnlands Keur is vergunningplichtig. In verband met de onderhavige planvorming worden in het plangebied geen watergangen gedempt.

Bovendien wordt voor de compensatie van de toename van verharde oppervlakten in het gebied uitgegaan van een extra compensatie van oppervlaktewater. In Rijnlands beleid is vastgelegd dat 15% van de toename van verharding, als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Door de planvorming neemt het verhard oppervlak aanzienlijk af, onder andere door de sloop van ruim 1.100 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Derhalve zal er geen waterbergingsstekort ontstaan.

Nieuwe watergangen

Bij nieuwe watergangen wordt gestreefd naar een minimale waterdiepte van 1,0 meter in primaire watergangen en 0,5 meter in overige watergangen (beide ten opzichte van het winterpeil). Bij aanleg dient de watergang 0,1 meter dieper te worden aangelegd. De oevers dienen een talud van minimaal 1:3 te hebben. Beschoeiingen zijn uitsluitend toegestaan als hiervoor een keurvergunning is verleend. Langs de oevers dient aan beide zijden een onderhoudsstrook te worden ingepast. Bij primaire watergangen schrijft Rijnland een onderhoudsstrook 5 meter breed voor, bij overige watergangen een onderhoudsstrook van 2 meter breed.

4.5.3. Kunstwerken

Kunstwerken in watergangen mogen geen ontoelaatbare belemmering in de aanvoer van water veroorzaken. In principe worden geen duikers langer als 15 meter vergund.

Overkluizingen (=kunstwerken die het wateroppervlak afdekken en in bepaalde gevallen de lichttoetreding belemmeren) kunnen op verschillende manieren nadelig zijn voor de lokale ecologische waterkwaliteit. Onder bepaalde voorwaarden worden (gedeeltelijke) overkluizingen toegestaan. De uitgangspunten hiervoor zijn opgenomen in de Keur en Beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor de realisatie van overkluizingen als aanlegsteigers en dergelijke is op grond van Rijnlands Keur een vergunning vereist.

4.5.4. Waterkwaliteit

Rioolstelsel

Rijnland heeft voorkeur voor het toepassen van een gescheiden rioolstelsel met maximale afkoppeling van schoon regenwater. Hiermee wordt de hoeveelheid te zuiveren afvalwater zoveel mogelijk beperkt. Tevens dient de gemeente aan te geven of de ontwikkelingen zijn verwerkt in het BRP (basisrioleringsplan) en welke hoeveelheid afvalwater de afvalwaterzuivering extra te verwerken krijgt als gevolg van de ontwikkeling. In het plangebied wordt een gescheiden rioelingsstelsel aangelegd.

Afkoppelen verharde oppervlakten

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit artikel 10.29a Wet milieubeheer en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- f. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- g. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet wordt getransporteerd.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen een en ander vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening);
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld door middel van controleputjes op de erfgrens);
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- aangepaste gladheidbestrijding;
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;

- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

De toepassing van uitlogbare bouwmetalen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair dient te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen. Indien gebruik gemaakt wordt van uitlogbare materialen is het niet toegestaan de oppervlakken waarop deze materialen zijn gebruikt af te koppelen van het rioleringsysteem. Het hoogheemradschap verzoekt om in de waterparagraaf aandacht te besteden aan deze twee onderwerpen.

Duurzaamheid

Het gebruik van geïmpregneerd hout in oppervlaktewater wordt beschouwd als een lozing waarvoor een vergunning is vereist. Indien gebruik wordt gemaakt van hout, wordt geadviseerd gebruik te maken van duurzaam geteeld hout met het FSC-keurmerk.

Het verwerken van grond en steenachtige materialen in het oppervlaktewater of in de waterbodem is een activiteit waarvoor de waterbeheerder het bevoegd gezag is. Voor deze activiteiten bestaat een meldingsplicht in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.

Watersysteemkwaliteit & ecologie

De waterkwaliteit van de watergang zal voor een belangrijk deel worden bepaald door de kwaliteit van het polderwater in de omgeving. De kwaliteitsverbetering is dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders, zoals landbouw, recreatiegebieden en overstorten van riolering en hemelwaterafvoeren, diffuse bronnen en stedelijk gebied.

4.5.5. Veiligheid en waterkeringen

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen waterkeringen en derhalve zijn er omtrent de veiligheid en waterkeringen geen aanvullende maatregelen van toepassing.

4.5.6. Keurvergunning

Voor de aanpassing van de waterhuishouding moet een keurvergunning worden aangevraagd op grond van Rijnlands Keur en in sommige gevallen een Watervergunning op grond van de Waterwet. Dempingen moeten mogelijk ook in het kader van het Besluit bodemkwaliteit worden gemeld.

4.5.7. Procedure

In het kader van het vooroverleg wordt over dit plan met het Hoogheemraadschap overleg gevoerd. De uitkomsten zullen in dit bestemmingsplan worden verwerkt.

4.6. Flora en fauna

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrictlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving. In verband met de regelgeving uit het oogpunt van natuurbescherming is een Ecologisch onderzoek³ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden, zoals Natura 2000 en beschermde natuurmonumenten. Het gebied ligt op een afstand van ongeveer 350 meter van de noordelijker gelegen (P)EHS gebied.

De doelsoorten van het Natura2000-gebied Broekvelden-Vettenbroek & Polder Stein zijn, Krak-eend, Slobeend, Smient en Kleine zwaan. Deze soorten foerageren zowel binnen het Natura2000-gebied als in de bredere omgeving van het gebied. Het plangebied ligt binnen de actie-radius van deze doelsoorten. Het is bekend dat met name de Smient 's winters foerageert op de weilanden rond het plangebied. Op deze weilanden zullen geen werkzaamheden plaatsvinden. De mate van verstoring door nieuwe woningen zal niet toenemen ten opzichte van de huidige verstoring door bedrijvigheid en de aanwezigheid van mensen. Er zal daarom geen schade ontstaan aan de doelsoorten van het Natura2000-gebied.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten beschermde natuurgebieden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen algemeen beschermde soorten (tabel 1 Flora- en faunawet) en streng beschermde soorten (tabel 2 en tabel 3 Flora- en faunawet). De verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet hebben betrekking op het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- of plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen.

In het geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt voor de algemeen beschermde soorten uit tabel 1 een vrijstelling. Er is voor het verontrusten van deze soorten geen ontheffing nodig. Wel dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden. Voor tabel 2 en tabel 3 soorten dient in het geval van overtreding van de verbodsbepalingen een ontheffing aangevraagd te worden en dienen mitigerende dan wel compenserende maatregelen te worden genomen. Daarnaast bestaat voor tabel 2 soorten de mogelijkheid om, in bepaalde situaties, te werken aan de hand van een goedgekeurde gedragscode, waardoor een ontheffingsaanvraag niet

³ Watersnip Advies, Ecologisch Onderzoek, Nieuwdorperweg 44 en 65 te Reeuwijk-Dorp, 12A029, Reeuwijk, juli 2012

noodzakelijk is. Een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna is dan ook altijd noodzakelijk voor het uitvoeren van ruimtelijke inrichtings- of ontwikkelingsmaatregelen.

Er worden verder geen beschermde plantensoorten verwacht binnen het plangebied, omdat er geen geschikt leefgebied aanwezig is binnen het plangebied voor deze soorten.

Uit de inventarisatie blijkt dat er in en rond het plangebied Rode lijstsoorten voorkomen, waaronder meerdere weidevogelsoorten. Het gebied is gelegen in de nabijheid, maar buiten het weidevogelgebied. De gronden zijn derhalve gelegen buiten gebieden die zijn op kaart 7 zijn aangeduid als beschermingscategorie 2.

Voor de algemeen beschermde soorten (Groene kikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander) geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Flora- en faunawet, zijn niet aangetroffen binnen het plangebied. De bebouwing die mogelijk geschikt zou kunnen zijn voor het nestelen door de huismus, is inmiddels geamoveerd. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Flora- en faunawet, zijn niet aangetroffen binnen het plangebied.

Tijdens de visinventarisatie is de beschermde vissoort Kleine modderkruiper gevangen. De streng beschermde vissoort Bittervoorn wordt verwacht. In het plangebied wordt geen water gedempt. Er wordt daarom geen schade verwacht aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde vissoorten. Voor eventuele werkzaamheden aan de sloten, zoals dempen en graven, dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. De werkzaamheden dienen onder toezicht van een ter zake kundige te worden uitgevoerd. Voor werkzaamheden aan sloten is de periode september – oktober het meest geschikt.

De streng beschermde Rugstreeppad komt niet voor binnen het plangebied. Deze soort komt echter wel in de omgeving van het plangebied voor. Het plangebied is in de huidige staat niet geschikt als voortplantings- en/of overwinteringsgebied. Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden kan het gebied wel interessant worden. Het is daarom belangrijk dat er geen langdurig braakliggende grond aanwezig is waarin de Rugstreeppad zich kan ingraven voor overwintering (november tot en met half april). Door braakliggende grond in te zaaien met een grasmengsel kan dit voorkomen worden. Tevens is het belangrijk geen poelen of plassen te laten ontstaan, door bijvoorbeeld bandensporen van zwaar materieel, waar de Rugstreeppad in de voortplantingsperiode, globaal van half april tot en met juli, zijn eieren in kan leggen.

Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende (streng beschermde) vleermuissoorten voorkomen rond het plangebied. De schuren, die inmiddels zijn gesloopt waren niet geschikt als verblijfplaats. Ook de (voormalige) boerderij is gesloopt en opnieuw opgebouwd. Zowel de bomen op de legakker als de wilgen langs de noordgrens van het perceel zijn geschikt als foerageerge-

bied voor vleermuizen. Dit geldt ook voor de watergangen. Deze zijn breed genoeg voor de Ruige dwergvleermuis, Rosse vleermuis, Watervleermuis en Meervleermuis. Ook hier geldt dat de oevers zeer kaal zijn, in tegenstelling tot de begroeide oevers die de Meervleermuis preferert. De sloten zijn ook geschikt als vlieg- en migratieroute voor bovengenoemde soorten.

Een boerenbedrijf waar nog vee staat is over het algemeen een hotspot voor vleermuizen. De activiteiten zijn echter al enige jaren geleden gestaakt. Tijdens het veldbezoek zijn een drietal Gewone dwergvleermuizen waargenomen vlak na zonsondergang. De vleermuizen vlogen een rondje, door de veestal, over het weiland, de varkensschuur en de Zomereik. Verder zijn er geen waarnemingen van vleermuizen gedaan. Zoals hiervoor is aangegeven, is de bebouwing inmiddels gesloopt. De verwachting is dat het plangebied geen grote waarden heeft voor vleermuizen, er zouden tijdens één enkel veldbezoek al meer waarnemingen gedaan moeten worden. Wel wordt geadviseerd om te voorkomen dat er tijdens de bouw en in een later stadium vanuit de tuinen geen lichtuitstraling op de sloten plaatsvindt. Geadviseerd wordt om het gebruik van LED-verlichting in de tuinen op te nemen in de bouwvelop. Foerageergebied is alleen beschermd indien het van groot belang is voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de soorten, doordat er onvoldoende alternatieven aanwezig zijn. Dit is op deze locatie niet het geval. In de directe omgeving is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. In dit geval zal de afname van het foerageergebied geen nadelige gevolgen hebben voor de gunstige staat van instandhouding van de vleermuispopulatie(s).

Uit de bureaustudie blijkt dat de Platte schijfhoren voor kan komen binnen het plangebied. Omdat er geen sloten worden gedempt, zal er geen schade optreden aan de gunstige staat van instandhouding van de populatie.

Algemene Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd de oevers van de sloten rond het plangebied op een natuurvriendelijke wijze in te richten.

4.7. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In verband met de ontwikkelingen in het plangebied is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek⁴ uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek werden op het Hollandveen Laagpakket resten van huisplaatsen uit perioden vanaf de Late Middeleeuwen verwacht, die mogelijk zouden kunnen zijn aangetast door recente bodemingrepen. Teneinde deze verwachting te toetsen is in het plangebied verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek inderdaad sprake te zijn van aanwezige verstoringen van de bodem. Daaronder was sprake van bosveen (Hollandveen Laagpakket) met plaatselijk een oorspronkelijke bouwvoor. Het terrein kan vrij worden gegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

4.8. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

⁴ ADC Archeoprojecten, Nieuwdorperweg 44 en 65 in Reeuwijk-Dorp, gemeente Bodegraven-Reeuwijk Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC Rapport 3106, Amersfoort, 16 juli 2012

In de directe omgeving van het plangebied zijn in dit geval geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Het restaurant aan de Dorpsweg 3 betreft een activiteit uit milieucategorie 1. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

4.9. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Toekomstige situatie

5.1. Stedenbouwkundige opzet / beeldkwaliteit

Met uitzondering van de boerderij en de arbeiderswoning is alle bebouwing op het perceel Nieuwdorperweg 65 gesloopt. In plaats daarvan wordt er één vrijstaande woning achter de boerderij gebouwd. Deze woning zal worden ontsloten via het erf van de boerderij.

Wat betreft de stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit wordt aangesloten bij de uitstraling en sfeer van de bestaande woningen aan de Nieuwdorperweg en de aangrenzende randen van Reeuwijk-Dorp. Dit betekent o.a. dat er sprake zal zijn van traditionele woningbouw en dat qua stijl wordt aangesloten op de differentiatie van de bestaande woningen, waarbij bouwstijlen, kappen en detaillering sterk mogen verschillen. Gestreefd wordt om authentieke detaillering toe te voegen. De randen van het plan worden landschappelijk ingepast, bijvoorbeeld door het toepassen van rietkragen en/of knotwilgen.

5.2. Parkeernormering

Op grond van de parkeernormering bedraagt de parkeerbehoefte 2,3 parkeerplaats per woning. Opritten met twee parkeerplaatsen naast elkaar worden voor 1,8 parkeerplaats meegeteld. In principe dient 0,3 parkeerplaats in het openbaar gebied te worden aangelegd.

Conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor dit bestemmingsplan toegepast.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Nieuwdorperweg 65 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.Ndorperweg65-BP80) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1901-18-P01). De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.3. Plansystematiek

Voor het plangebied is vooralsnog gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Voor de initiatiefnemer en de omwonenden biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

6.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

De uitgeefbare gronden hebben de bestemmingen "Tuin" en "Wonen". In de bestemming "Wonen" is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de woning gebouwd dient te worden gebouwd.

De woonbestemming maakt het mogelijk niet-publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen of bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan om publieksgerichte activiteiten toe te staan als er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is. Belangrijk is dat de woonfunctie van de woning als primaire functie gehandhaafd blijft en dat het vloeroppervlak voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en erfbouwing, met een maximum van 60 m².

Voor de maatvoering is uitgegaan van woningen die bestaan uit één bouwlaag met een forse kap. De regeling voor het realiseren van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen is afgestemd op het ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Reeuwijk-Dorp. Deze regeling is mede gebaseerd op de Nota Erfbouwing Reeuwijk van december 2002. Ook hiervoor zijn criteria opgenomen. Op de gronden buiten het bouwvlak mogen de gronden achter en deels naast de woning worden gebruikt voor uitbreiding van het hoofdgebouw of voor de bouw van (vrijstaande) bijgebouwen. Het gezamenlijke oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 40% van het bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak bedragen, tot een maximum van 50 m². Tenminste 25 m² van die gronden dient altijd onbebouwd en onoverdekt te blijven. Op deze manier worden er voldoende erfbouwingsmogelijkheden geboden. De genoemde 50 m² mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlak dat het betrokken erf groter is dan 125 m² tot een maximum 80 m², met dien verstande dat van geen afzonderlijke aan- of uitbouw of bijgebouw het grondoppervlak meer dan 50 m² bedraagt. Voor het te handhaven bijgebouw bij de bestaande woning is hierop een uitzondering gemaakt.

De grens tussen de bestemming "Wonen" en "Tuin" aan de oostzijde sluit aan op de begrenzing van het huidige perceel. Ook aan de zuidzijde is de bestemming "Tuin" opgenomen met het oog op de toekomstige ontwikkeling "Achter de boerderij". De afstand tussen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en water dient ten minste 1 meter te bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van andere bouwwerken indien dit noodzakelijk is ten behoeve van een samenhangend straatbeeld of een goede woonsituatie dan wel ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken of ter bevordering van de verkeersveiligheid.

De bestemming "Tuin" ligt op de bij een woning behorende gronden waarop geen bebouwing is toegestaan, met uitzondering van erfafscheidingen met een hoogte tot 1 meter. Deze gronden liggen in het algemeen aan de voorzijde van de woning.

Algemene regels

In artikel 5 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals

meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 6. Deze omvatten bepalingen over hoogteaanduidingen, overschrijding van bouwgrenzen, de uitsluiting van de aanvullende werking bouwverordening en regels met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 7 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksuele dienstverlening te gebruiken. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten.

De algemene afwijkingsregels (artikel 8) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 3 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen. Daarnaast worden er mogelijkheden ten behoeve van mantelzorg en/of een gastenverblijf geboden.

In de algemene wijzigingsregels in artikel 9 is het mogelijk de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken danwel in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 10 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan Nieuwdorperweg 65 zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Uit een (globale) exploitatieberekening van de initiatiefnemer blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De Gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het perceel Nieuwdorperweg aan initiatiefnemer verkocht. Het wettelijk verplichte kostenverhaal is verzekerd via deze verkoop.

Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

7.2. Vooroverleg

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan wordt toegezonden aan de overlegpartners provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Rijnland. Hun reactie zal te zijner tijd in deze paragraaf worden verwerkt.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 september 2016 gedurende zes weken tot en met woensdag 9 november 2016 ter inzage gelegen. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.