

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Bestemmingsplan
Oukoopsedijk 10

Toelichting, regels en analoge verbeelding

21 november 2018

Kenmerk 1901-19-T01
Projectnummer 1901-19

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Plangebied	2
2.1.	Bestaande situatie	2
2.2.	Voorgeschiedenis planontwikkeling	3
2.3.	Toekomstige situatie	4
2.4.	Parkeernormering	7
3.	Beleid	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
4.	Onderzoek	17
4.1.	Bodem	17
4.2.	Geluid	18
4.3.	Externe veiligheid	19
4.4.	Luchtkwaliteit	19
4.5.	Waterparagraaf	20
4.5.1.	Beleid	20
4.5.2.	Waterkwantiteit	21
4.5.3.	Kunstwerken	22
4.5.4.	Waterkwaliteit	22
4.5.5.	Veiligheid en waterkeringen	24
4.5.6.	Keurvergunning	24
4.5.7.	Procedure	24
4.6.	Flora en fauna	24
4.7.	Archeologie	27
4.8.	Bedrijvigheid	28
4.9.	Vormvrije mer-beoordeling	28
5.	Juridische planbeschrijving	31
5.1.	Algemeen	31
5.2.	Bestemmingsplan	31
5.3.	Plansystematiek	31
5.4.	Regels	31
6.	Uitvoerbaarheid	34
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2.	Inspraak	34

6.3. Vooroverleg	35
6.4. Zienswijzen	35

Bijlagen:

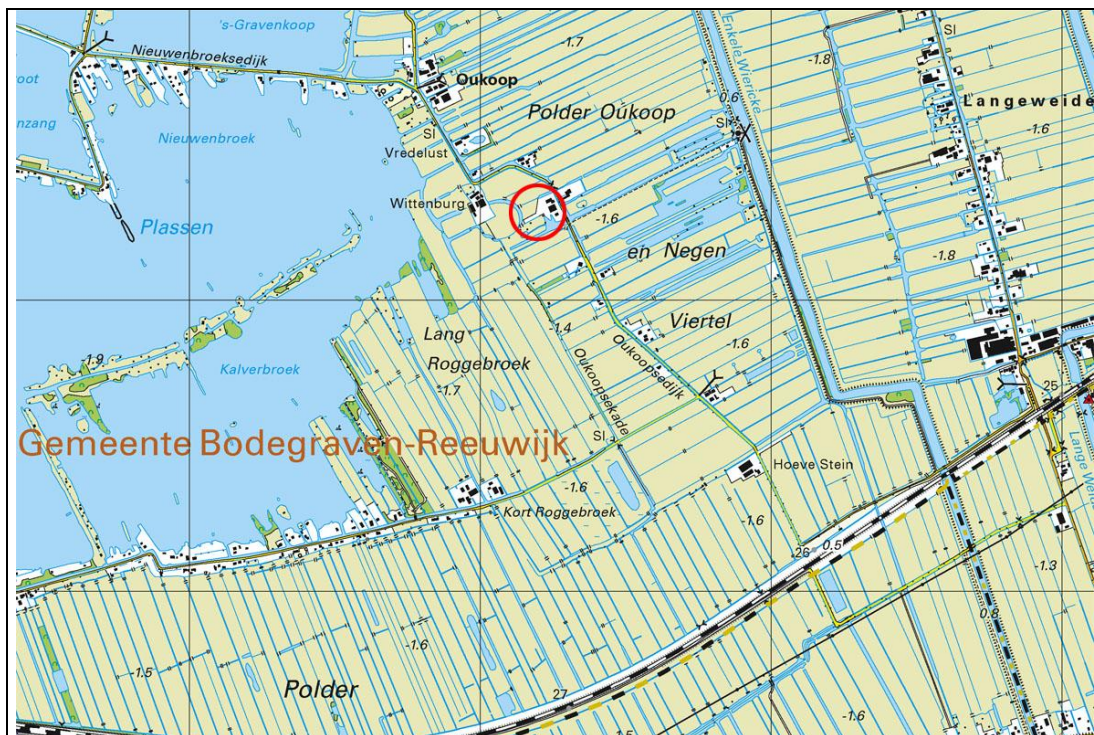
- 1 Ben Kraan architecten bna, Welstandstoetsingskader Boerenerf aan de Oukoopsedijk Reeuwijk, Bodegraven, 5 juli 2018
- 2 AquaTerra-Geomet Milieuadviezen B.V., Verkennend Bodemonderzoek Oukoopsedijk 10 te Reeuwijk, AT50.2005.242, Alphen aan de Rijn, 4 mei 2005
- 3 CIV projectcoördinatie & advies, Onderzoek lucht- en geluid Oukoopsedijk 10 Reeuwijk, 08.0608_2/pb, IJsselstein 9 juni 2008
- 4 Watersnip Advies, Ecologisch Onderzoek Oukoopsedijk 10 Reeuwijk, Eindrapport, 16A023, Reeuwijk., januari 2017
- 5 ADC ArcheoProjecten, Reeuwijk, Oukoopsedijk 10, Een Bureauonderzoek, ADC Rapport 894, Amersfoort, februari 2007

1. Inleiding

Door schaalvergroting in de agrarische sector beëindigen agrarische bedrijven hun activiteiten. Op het perceel Oukoopsedijk 10 staat op dit moment een voormalig agrarisch bedrijf met bijgebouwen. In 2004 zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten op het bedrijf beëindigd. Op 30 maart 2007 is besloten de boerderij aan te wijzen als gemeentelijke monument. De boerderij op het perceel verkeert in staat van verval. Op 31 januari 2013 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de aanwijzing tot gemeentelijk monument ingetrokken. De boerderij kan daardoor worden gesloopt en zal vervolgens worden herbouwd. Er zal daarnaast in totaal 1.226 m² aan bijgebouwen worden gesloopt. In plaats daarvan zal hiervoor in de plaats in het kader van de ruimte regeling een vrijstaande woning worden gebouwd.

Deze ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan maakt die ontwikkeling wel mogelijk.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2. Plangebied

2.1. Bestaande situatie

De kavel aan Oukoopsedijk 10 ligt in de Polder Oukoop en Negenviertel. Deze polder wordt gekenmerkt door een oost-west gerichte slagen verkaveling, waarin tussen de percelen brede watergangen liggen. De Oukoopsedijk vormde daarbij de ontginningsbasis van waaruit het veen werd ontgonnen in het gebied aan weerszijden van de dijk. De Oukoopsedijk is een smal dijkje, dat de verbinding vormt tussen Reeuwijk en Hekendorp. Aan beide zijden van de dijk ligt een watergang en staat verspreid gesitueerde bebouwing. De bebouwing bestaat veelal uit (oude) boerderijen die van elkaar variëren in grootte en clustervorm. De bebouwing staat meestal op een afstand van elkaar, zodat vanaf de weg op veel plekken zicht is op het landschap.

De ontsluiting vanaf de Oukoopsedijk vindt in de meeste gevallen plaats via een brug of via een toegang over een duiker. Bij Oukoopsedijk 10 is sprake van een lange duiker.

Afbeelding 2: Bestaande situatie (2008).



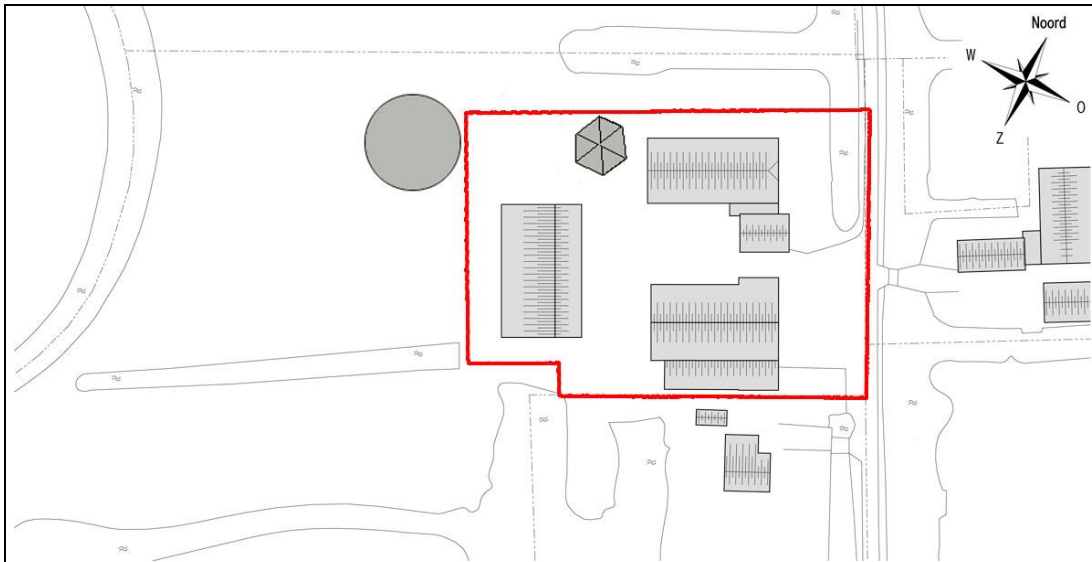
De eerste bebouwing op het perceel Oukoopsedijk 10 dateert uit 1615. De huidige boerderij is van recenter datum maar waarschijnlijk zo'n 350 jaar oud. De boerderij is in 2007 aangewezen als gemeentelijk monument maar verkeert in zeer slechte staat. Uit bouwkundig onderzoek is gebleken dat de bouwkundige staat zeer slecht is en dat op grond daarvan restauratie van de boerderij in bouwtechnisch opzicht niet realistisch is.

De boerderij bestaat uit een woning met daaraan vast een stal en een bedrijfswoning en heeft een rieten dak. Achter de boerderij staat een hooiberg. Daarnaast zijn er enkele schuren en een mestbassin op het perceel aanwezig. De schuren en de aangebouwde bedrijfswoning hebben in architectonisch opzicht geen toegevoegde waarde.

De bijgebouwen lopen door tot de achterzijde van het perceel waardoor een ongebruikelijke verhouding tussen erf en land is ontstaan. Opmerkelijk is de ligboxenstal die aan de voorzijde van de kavel gesitueerd is. Deze zorgt tevens voor een afscheiding tussen het erf en de burens,

want de percelen zijn niet gescheiden door water. Aan de achterzijde grenst het perceel aan het water om een oude veenput die voor een ronde vorm in het landschap zorgt.

Afbeelding 3: Ligging bouwlocatie.

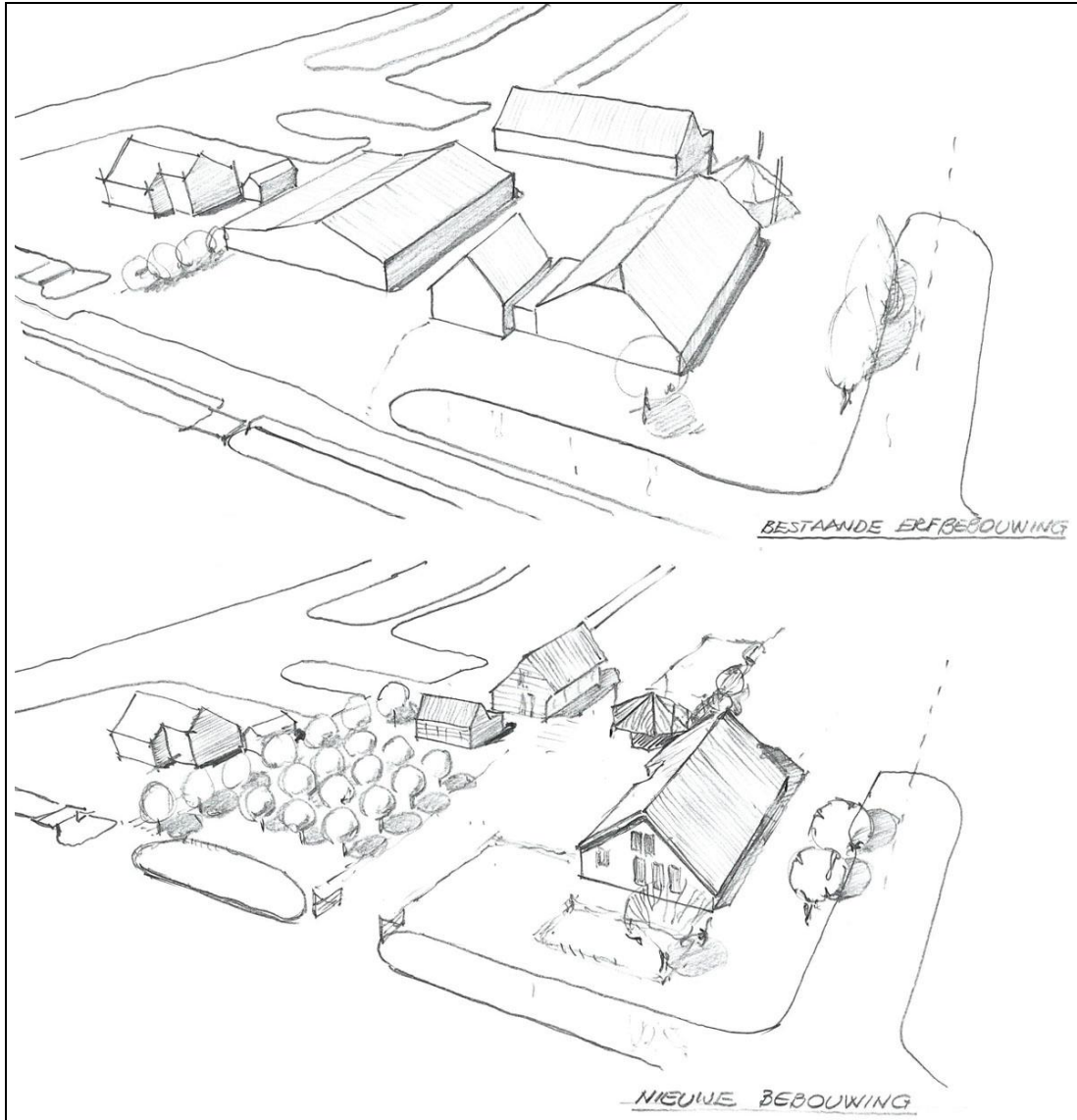


2.2. Voorgeschiedenis planontwikkeling

In 2007 is door het gemeentebestuur van de voormalige gemeente Reeuwijk in beginsel medewerking toegezegd aan een plan voor het realiseren van twee woningen op het perceel, in combinatie met de reconstructie van boerderij, waarbij deze teruggebracht zou worden naar de historische vorm van ongeveer 1650. Tijdens de voorbereiding van de reconstructie van de boerderij bleek dat de bouwkundige staat van de boerderij zodanig is dat een dergelijke reconstructie financieel niet haalbaar is. Vervolgens is het plan voor een ontwikkeling op deze locatie aangepast. Dit aangepaste plan zou tot gevolg hebben dat de boerderij afgebroken zou worden.

Op 31 januari 2013 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk daarom de aanwijzing tot gemeentelijk monument ingetrokken. Tegen dit besluit zijn bezwaarschriften ingediend door een viertal organisaties. Al deze organisaties uiten bezwaren tegen het verloren gaan van de monumentale waarden van de boerderij. Uit advies van de Commissie bezwaarschriften bleek vervolgens dat het juridisch gezien zeer moeilijk is om de monumentale status van de boerderij te verwijderen. Echter, het behoud van deze status leidt ertoe dat de boerderij verder zal verpauperen, omdat een restauratie van de boerderij bouwtechnisch en financieel niet uitvoerbaar is. Daarom is overleg gevoerd met alle betrokken partijen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een planontwikkeling (zie paragraaf 2.3) die kan rekenen op draagvlak bij alle betrokkenen.

Afbeelding 4: Vogelvlucht perspectief bestaande en toekomstige situatie.



2.3. Toekomstige situatie

Naar aanleiding van dit overleg is een stedenbouwkundig plan vervaardigd, waarbij alle gebouwen op het voormalig boerenerf worden afgebroken en een ensemble wordt teruggebracht dat recht doen aan de plek en de bestaande bebouwing ter plaatse. Uitgangspunt voor de planontwikkeling is om een woning te bouwen met een vergelijkbare bouwmassa en monumentale uitstraling van de nu bestaande boerderij. Naast deze 'boerderijwoning' wordt een tweede woning gerealiseerd die de uitstraling krijgt van een wagenschuur. Dit betekent dat de woningen op de kavel zijn geclusterd rond het erf en zich zullen richten op de Oukoopsedijk. Met een dergelijke uitstraling worden de hiërarchie tussen beide woningen tot uiting gebracht. De aanwezige hooi-

berg wordt herbouwd en gaat fungeren als bijgebouw bij één van de woningen. De plaats van de 'hooiberg' is zodanig gekozen dat de privacy tussen de twee woningen ten opzichte van elkaar op het erf wordt versterkt. Tevens zijn de zichtlijnen naar achteren vanaf de toegangsdam met hek en vanuit de boerderijwoning op deze manier gewaarborgd. De nieuwe bebouwing voegt zich zodoende naar de historisch gegroeide bebouwingsstructuur langs de Oukoopsedijk. De woningen zijn in de lengterichting van het kavel geplaatst, met de nokrichting haaks op de Oukoopsedijk. Daarnaast sluiten de bouwmassa's zowel qua vorm als qua uitstraling en maatvoering aan bij de bebouwing in de omgeving. De bestaande hooiberg is in bouwkundig opzicht zeer slecht. Om de beeldvorming van het boeren erf te benadrukken zal op het achtererf van de boerderij een bijgebouw met de architectonische kenmerken van een hooiberg worden herbouwd.

Afbeelding 5: Gevelaanzichten.



Om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het plangebied te waarborgen en de herontwikkeling van het perceel Oukoopsedijk daarbinnen op een zorgvuldige manier in te passen, is een inrichtingsplan vervaardigd. Op basis van een analyse van de cultuurhistorische structuur van de voormalige boerenerven zijn richtlijnen geformuleerd voor de inrichting van het perceel.

Aan de zijde van de Oukoopsedijk zal de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeteren. Uiteraard dient de historische siertuin, die kenmerkend is voor een boeren erf behouden te worden. Beide woningen krijgen een eigen entree, waarbij uit de vormgeving van de hekken afleesbaar is, dat de entree bij de boerderij de 'hoofdentree' vormt. Tussen beide entrees wordt een historische boomgaard aangeplant, die wordt omgrensd met een haag en/of hek. Vroeger gebeurde dat zodat het vee niet bij de fruitbomen kon. Verscholen achter die boomgaard is een (gebouwde) parkeervoorziening in de vorm van een carport (met asymmetrische kap) geprojecteerd, zodat

de auto's niet direct dominant in het zicht staan. Achter die parkeervoorziening kan eventueel een haag worden geplaatst als erfscheiding tussen beide erven.

Afbeelding 6: Indicatie toekomstige situatie.



Doordat het erf in zijn geheel bestraat is door één soort bestrating wordt er samenhang tussen de bebouwing gecreëerd. Achter op het erf kan een grindvlak worden aangebracht voor een betere waterdoorlaatbaarheid. Dit perceelsgedeelte kan eventueel ook gebruikt worden als (gezamenlijke)moestuin.

In het inrichtingsplan zijn naast bovengenoemde aspecten, afspraken vastgelegd over de materiaalkeuze van de verharding, de beplanting en over vlonders en beschoeiing. De bestaande beplanting zal zoveel als mogelijk worden behouden. De boomgaard zal bestaan uit appel-, peer-, pruim- of kersenbomen omdat deze typerend zijn voor een boerenerf. Ook voor de erfafscheidingen en langs de sloten zal een keuze worden gemaakt uit gebiedseigen beplanting.

Daarnaast zijn er sfeerbeelden voor de openbare ruimte en referentiebeelden opgenomen. De realisatie en de instandhouding van de maatregelen die in dit inrichtingsplan zijn voorgesteld, is door middel van een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan vastgelegd.

In een separaat kavelpaspoort¹ zijn criteria voor de welstandstoetsing vastgelegd.

2.4. Parkeernormering

Op grond van de parkeernormering bedraagt de parkeerbehoefte 2,1 parkeerplaats per woning. Opritten met twee parkeerplaatsen naast elkaar zijn voor 1,8 parkeerplaats meegeteld. In principe dient 0,3 parkeerplaats in het openbaar gebied dient te worden aangelegd. Dit zou betekenen dat er één openbare parkeerplaats moet worden aangelegd. In het profiel van de Oukoopsedijk is hiervoor echter geen ruimte. Gelet op de omvang van beide percelen is er echter voldoende ruimte om de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein te accommoderen.

¹ Ben Kraan architecten bna, Welstandstoetsingskader Boerenerf aan de Oukoopsedijk Reeuwijk, Bodegraven, 5 juli 2018

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, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

De woningbouw die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling gerealiseerd. Hierbij vindt een aanzienlijke ontstening plaats. Bovendien wordt in het ensemble van de bebouwing gerefereerd aan de van oudsher gebruikelijke opzet van boerenerven in de omgeving. Door deze opzet worden de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aangetast.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Het enige onderwerp dat voor het onderhavige bestemmingsplan van belang is, is de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Zoals het Barro aangeeft ligt de verantwoordelijkheid voor de realisatie van de ecologische hoofdstructuur bij de provincies. De gronden die onderdeel uitmaken van de EHS dienen een passende bestemming te krijgen zodat deze niet in strijd zijn met het rijksbelang. Verder worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. De planontwikkeling aan de Oukoopsedijk 10 is daarmee in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

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, lid 5, 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. In paragraaf 4.7 wordt op dit aspect ingegaan. Uit onderzoek is gebleken dat de monumentale boerderij op het perceel in een bouwkundig zo slechte staat verkeert, dat deze uit financieel-economische overwegingen niet kan worden behouden. In paragraaf 2.3 is aangegeven hoe de nieuwbouw op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast in de omgeving.

Natuurbeleid

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

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. De VRM is sindsdien diverse keren geactualiseerd. De laatste daarvan betreft de Actualisering 2016 van de VRM die op 14 december 2016 is vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 januari 2017 in werking getreden. Hiermee zijn wijzigingen doorgevoerd in de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte, de Verordening ruimte 2014 en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. 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;
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. 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.

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 aan in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. De behoefte aan agrarische bedrijfsopstallen neemt steeds verder af, terwijl de behoefte aan landelijke woonlocaties nog steeds aanwezig is. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van drie woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met één toe in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Op grond van artikel 2.2.1, lid 1 van de Verordening ruimte 2014 kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling indien de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd. Des te ingrijpender de ingreep is, des te meer inspanningen er verricht moeten worden om die ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. In de verordening wordt in dat kader onderscheid gemaakt tussen inpassen, aanpassen en transformeren. In dit geval is er door het toevoegen van een woning op een perceel dat al een woonbestemming heeft en waar in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, sprake van inpassing. Inpassing betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Uit de kwaliteitskaart bij de Verordening ruimte 2014 blijkt echter dat het gebied rondom het voormalige agrarisch bouwperceel Oukoopsedijk 10 in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt. Uit het kaartmateriaal bij en de toelichting op de Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Zuid-Holland blijkt dat bestaande bebouwing, erven, tuinen en

wegen met een gesloten verharding in principe niet tot het NNN behoren. Woningbouw in het kader van de ruimte voor ruimte regeling op voormalige agrarische bouwpercelen is derhalve geen ingreep die de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN aantast.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in een stiltegebied. Een woning leidt niet tot verstoring van de kernkwaliteit van het stiltegebied.

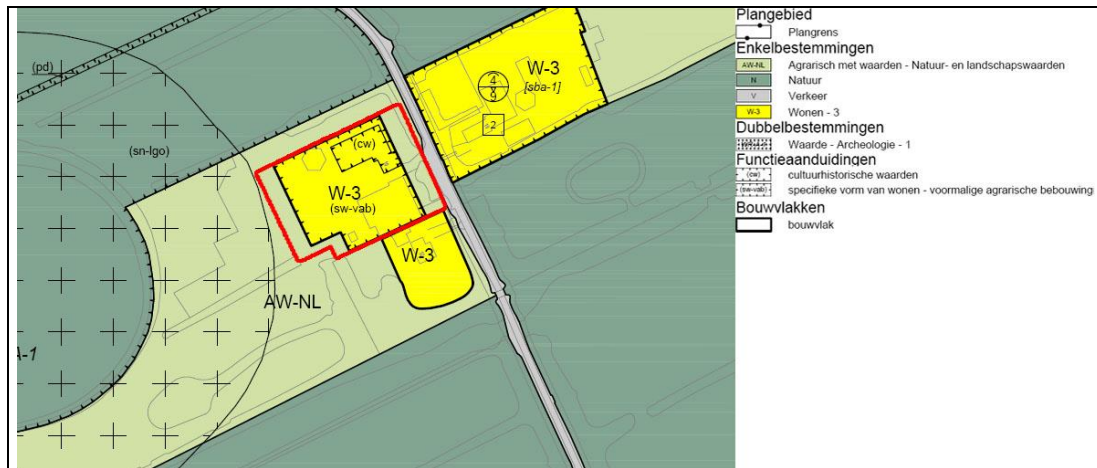
Om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het plangebied te waarborgen en de herontwikkeling van het perceel Oukoopsedijk daarbinnen op een zorgvuldige manier in te passen, is een inrichtingsplan (zie paragraaf 2.3) vervaardigd. Hierin zijn naast de situering van de bebouwing, afspraken vastgelegd over de materiaalkeuze van de verharding, de beplanting en over vlonders en beschoeiing. Daarnaast zijn er sfeerbeelden voor de openbare ruimte en referentiebeelden opgenomen. De realisatie en de instandhouding van de maatregelen die in dit inrichtingsplan zijn voorgesteld, is door middel van een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan vastgelegd.

3.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Oukoop en Negenviertel, dat op 13 februari 2014 door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld.

Afbeelding 7: Fragment Bestemmingsplan Oukoop en Negenviertel.



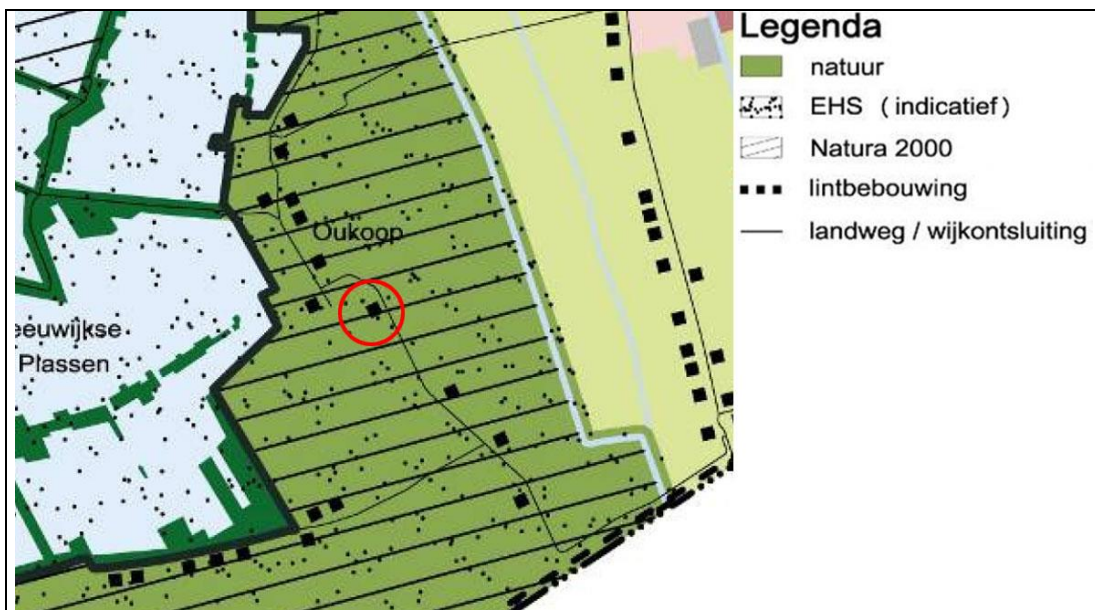
De gronden in dit plan zijn grotendeels bestemd voor "Wonen-3". Het volledige bestemmingsvlak is als bouwvlak aangegeven. Op grond van de planregels is één woning toegestaan, met een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 8 meter. De boerderij heeft de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Gebouwen met deze aanduiding mogen niet worden vernieuwd, veranderd of worden uitgebreid. Het bestemmingsvlak heeft verder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bebouwing'. Hierdoor mogen de voormalige agrarische opstallen worden gehandhaafd. Daarnaast behoren aan de voor- en achterzijde van

de woonbestemming, twee perceelsgedeelten met de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" tot het plangebied. Dit betreft gronden die voorheen onderdeel waren van het agrarisch bouwblok. Deze gronden zijn in het plangebied opgenomen om aan de voorzijde de nieuwe entree van beide percelen te kunnen maken. Aan de achterzijde wordt het hierdoor mogelijk om de schuurwoning iets verder naar achteren te situeren, waardoor er de hiërarchie tussen beide woningen beter vormgegeven kan worden. Het perceel heeft geen archeologische dubbelbestemming.

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.

Afbeelding 8: Kaartfragment structuurvisie.



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.

Daarbij wordt gestreefd naar een zorgvuldige inpassing vrijkomende agrarische bebouwing. In dit kader kan onder meer ook gedacht worden aan de zogenaamde "ruimte voor ruimte regeling", waarbij oude, niet functionele bebouwing gedeeltelijk kan worden vervangen door nieuwbouw. Deze nieuwe bebouwing en nieuwe functies moeten passen in de huidige karakteristiek van het type landschap en dienen derhalve qua hoofdopzet, detaillering, inrichting van het perceel en materiaalgebruik te worden afgestemd op de karakteristieke kenmerken van het buitengebied.

De planlocatie maakt onderdeel uit van de lintbebouwing. Het verder dicht zetten van de open ruimtes in de bebouwingslinten is niet gewenst omdat dit ten koste gaat van de ruimtelijke relatie tussen het lint en het daar achtergelegen landschap. Nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen moeten het kleinschalige beeld en diverse karakter van deze linten versterken, zonder dat bij verdere verdichting de kwaliteit van de linten verloren gaat.

In paragraaf 2.3 is aangegeven dat door de planontwikkeling een aanzienlijke ontstening plaatsvindt en dat voor de herontwikkeling het boerenerf als metafoor voor de invulling van het perceel is gebruikt. De bouwmassa's van de nieuwe bebouwing sluiten zowel qua vorm als qua uitstraling en maatvoering aan bij de bebouwing in de omgeving. Hiermee past de herontwikkeling binnen de karakteristiek van het lint.

Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035











In april 2017 zijn de "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" en het bijbehorende actieplan door de gemeenteraad vastgesteld. Beide zijn een uitwerking van de motie "Klimaatneutrale gemeente" die in november 2014 werd aangenomen. Met deze motie is de ambitie vastgesteld dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in 2035 een klimaatneutrale gemeente wil zijn.

In de routekaart en het actieplan is er bewust gekozen om de volgende tien thema's te onderscheiden in het toewerken naar klimaatneutraliteit: energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie. In al deze thema's heeft het handelen van de mens effect op de versterking van het broeikas effect. Dit is enerzijds door directe uitstoot (voornamelijk CO₂) en anderzijds door indirecte uitstoot (voornamelijk overige broeikasgassen, zoals fluorverbindingen, methaan en lachgas). Door te kiezen voor deze

tien thema's worden alle onderwerpen die bij zullen moeten dragen aan klimaatneutraliteit meegenomen en wordt de integraliteit in de aanpak naar klimaatneutraliteit geborgd. Met de routekaart en het actieplan worden alle thema's zichtbaar gemaakt waar wij als gemeente aan willen werken om klimaatneutraliteit te behalen en kunnen wij vanuit die kennis acties uitvoeren (zie afbeelding).

De ambitie van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk is om toe te werken naar klimaatneutraliteit in combinatie en samenhang met het behalen van doelstellingen op andere gebieden. Dit zal gedaan worden door technologische en maatschappelijke ontwikkelingen te volgen en daarop te anticiperen. Gedurende de looptijd van dit actieplan zal gekeken worden of en hoe op deze ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Dit zal plaatsvinden door jaarlijks de voortgang te monitoren en tweejaarlijks te evalueren.

Afbeelding 9: Uitsnede routekaart klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035.

										
	Energie	Water	Afval	Verkeer	Wonen	Maatschappelijk vastgoed	Economie	Voedsel	Leefbaarheid	Recreatie
Focus	1. Energiebesparing 2. Duurzame energie	1. Aanpassing aan veranderend klimaat	1. Recycling 2. Reductie productie afval	1. Reductie autogebruik 2. Elektrische auto's	1. Verduurzamen woningen	1. Verduurzaming maatschappelijk vastgoed	1. Circulaire economie	1. Reductie voetafdruk voedselconsumptie	1. Woontevredenheid bewoners	1. Energiebesparing m.b.t. recreatie
Prioriteit	Stimuleren duurzame energie opwekking	Stimuleren & faciliteren afkoppelen hemelwater van riolering	Stimuleren verdere afval scheiding	Faciliteren laadinfrastructuur & OV-fietsen	Faciliteren advies op maat	Verduurzaming gemeentehuis	Start Klimaatstroom & duurzame bedrijventuurs	Behalen titel 'Fairtrade Gemeente'	Faciliteren toename groen & fiets- en wandelpaden	Promotie recreatie binnen gemeentegrenzen
Actiepunten	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren warmtepompen - Stimuleren lokale warmte-wisseling - Stimuleren energie opslag - Stimuleren energie terugwinning 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren ontharding particulier terreinen & openbare ruimte - Voorlichting waterverbruik - Stimuleren bestaandheid hitte & hoge neerslag - Meewerken aan terugwinning storm uit afvalwater 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren recycling - Stimuleren vermindering afvalproductie - Stimuleren vermindering verpakkingen - Tegengaan zwartafval - Stimuleren verduurzaming afvalinzameling & vervoer 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren deelsauto's - Stimuleren verduurzaming distributiepakketjes - Faciliteren fiets-snelwegen - Meewerken aan verbetering openbaar vervoer - Meewerken aan LNG - Stimuleren verstandig rijden - Verduurzaming eigen wagenpark 	<ul style="list-style-type: none"> - Verduurzaming particuliere woningen - Prestatie afspraken - Nieuwsgoed gasloos - Nieuwsgoed nul-op-de-meter (NOM) 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren verduurzaming sportaccommodaties - Stimuleren verduurzaming acties - Stimuleren multi-functionaliteit 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren verduurzaming bedrijventuurs - Stimuleren verduurzaming agrarische bedrijven - Stimuleren verduurzaming bedrijven - Tegengaan laagstrend & traxkilling bereik - Meewerken aan grond- & reststoffen handel bedrijven 	<ul style="list-style-type: none"> - Promotie lokale productie - Stimuleren eigen productie door bewoners - Tegengaan foodwaste - Stimuleren bewustzijn voetafdruk - Stimuleren reductie van consumptie 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren groene daken - Psychische & fysieke gezondheid stimuleren - Stimuleren psychologische elektrische fietsen - Armoedebestrijding - Participatie stimuleren - Meewerken aan voorzieningsniveau 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren elektrische plezierfietsen - Stimuleren fietsgebruik - Stimuleren & faciliteren laadinfrastructuur elektrische fietsen - Stimuleren klimaatneutrale recreatie mogelijkheden - Stimuleren verduurzaming recreatiegelegenheden

Hoe?

Vaststellen eigen beleid <small>Vertaling naar beleid</small>	Actieplan <small>Nadere vormgeving van voorzet invulling thema's door trekkers</small>	Borging in eigen organisatie <small>Trekkers vormen werkgroep per thema</small>	Gedrag-beïnvloeding <small>Klimaatcampagne om bewustwording te verhogen</small>	Samenwerking andere partijen <small>Klimaatcoöperatie & klimaatschool</small>	Jaarlijkse tussenmetingen <small>Ontwikkeling monitor fysiek domein</small>
---	--	---	---	---	---

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt wel binnen de invloedssfeer van de gemeente. Door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De gemeente streeft ernaar verduurzaming voor een ieder bereikbaar maken en iedereen ervan bewust maken dat zij er een aandeel in hebben. De gemeente zal naar gelang de situatie verschillende rollen vervullen. Aan de ene kant zal zij een kaderstellende rol hebben door te faciliteren en beleid vast te stellen. Daarnaast kan zij een initiatiefnemer zijn door opdrachten te verlenen, projecten uit te voeren

en een goed voorbeeld te geven. De derde rol is het aanjagen van verduurzaming door te informeren en als samenwerkingspartner.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om een lagere EPC-norm dan wettelijk vereist is te behalen. Daarvoor wordt onder meer gedacht aan een gasloze woning met een WKO-installatie. Hierdoor zijn ook geen airco's noodzakelijk. De woningontwerpen zijn nog niet gereed. Afhankelijk van de soort kappen in het woningontwerp zullen zonnepanelen op de kappen kunnen worden toegepast, danwel op de bijgebouwen. Daarnaast zullen onder meer maatregelen worden toegepast op het gebied van warmteterugwinning en zal de ventilatie en het glas van hoge kwaliteit zijn en kierdicht worden uitgevoerd.

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 in 2005 een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Omdat er sindsdien geen (bedrijfs)activiteiten op het perceel hebben plaatsgevonden, is de verwachting dat de onderzoeksresultaten nog steeds representatief zijn voor de huidige milieukundige bodemgesteldheid. Deze verwachting zal echter door onderzoek moeten worden aangetoond (in het kader van de te verlenen Wabo-bouwvergunning).

In de grondmonsters zijn over het algemeen licht verhoogde concentraties PAK en zware metalen gemeten. Deze lichtverhoogde waarden geven geen reden tot nader onderzoek. In het grondwater uit één peilbuis zijn overschrijdingen gemeten voor de streefwaarden van xylenen (aan olie verwante aromaten). De licht verhoogde concentraties in het grondwater zijn evenwel geen reden tot nader onderzoek.

De bodem op de onderzoekslocatie is uit milieuhygiënisch oogpunt niet geheel vrij van milieuvreemde stoffen, zoals vermeld in de "Leidraad Bodembescherming" van het Ministerie van VROM en voldoet niet geheel aan de hierin gestelde criteria voor 'multifunctionaliteit'. De aange troffen (licht) verhoogde waarden in de grond en het grondwater bevinden zich echter ruim beneden de waarden waarbij een nader onderzoek noodzakelijk zou zijn. Op basis van het uitgevoerde onderzoek bestaat er geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie voor bedrijven of wonen of de afgifte van een omgevingsvergunning.

Bij grondverzet vrijkomende grond is over het algemeen in lichte mate verontreinigd. Deze grond kan op het terrein hergebruikt worden.

In het najaar van 2016 (ODMH, kenmerk 2016261872) heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) de omgevingsaspecten van dit bestemmingsplan beoordeeld. In dat kader is geconstateerd dat het bodemonderzoek te gedateerd is en dat voor het volledige plangebied een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden. Met ODMH is afgesproken dat dit onderzoek uitgevoerd kan worden nadat alles is gesloopt. ODMH geeft daarvoor een goedkeuring onder voorbehoud dat het onderzoek wordt uitgevoerd na de sloop, en voor de bouw begint. Voorwaarde hierbij is wel dat bij de sloop de grond niet al te veel wordt geroerd.

² AquaTerra-Geomet Milieuvadvisen B.V., Verkennend Bodemonderzoek Oukoopsedijk 10 te Reeuwijk, AT50.2005.242, Alphen aan de Rijn, 4 mei 2005

4.2. Geluid

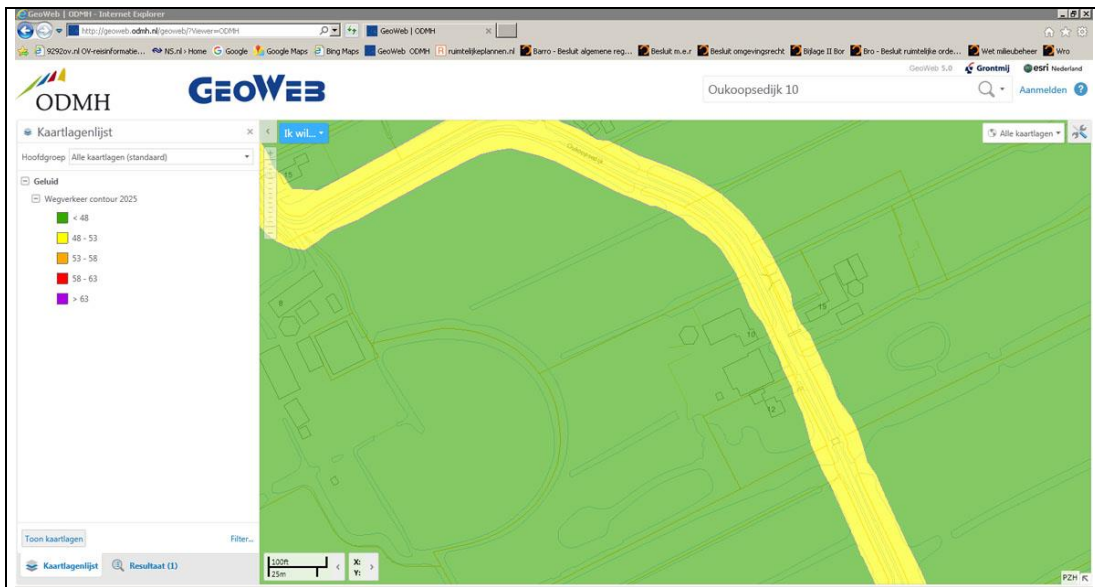
Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

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.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). Voor het buitenstedelijk gebied heeft die zone een breedte van 250 meter aan weerszijden van de weg.

Afbeelding 10: Akoestische gegevens Geoweb.



Uit akoestisch onderzoek³ uit 2008 blijkt dat de Oukoopsedijk geen weg is die onderdeel uitmaakt van een doorgaande route binnen een modelmatig verkeersmodel van de gemeente. In die zin is de weg in gebruik voor bestemmingsverkeer en landbouwvoertuigen. Op grond hiervan mag worden geconcludeerd dat de grens van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op circa

³ CVV projectcoördinatie & advies, Onderzoek lucht- en geluid Oukoopsedijk 10 Reeuwijk, 08.0608_2/pb, IJsselstein 9 juni 2008

10 meter uit de as van de Oukoopsedijk mag worden verondersteld. Gelet op de geprojecteerde ligging van de woning(en) op ruimere afstand van de weg en mede gelet op het feit dat uitsluitend het bestemmingsverkeer over deze weg rijdt, kan worden gesteld dat ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Deze inschatting is door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) getoetst aan de bij hen beschikbare gegevens in Geoweb. Hieruit blijkt dat de inschatting nog steeds klopt.

In die zin zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk en dient ten aanzien van de geluidweering van de buitengevel voldaan te worden aan de minimale eisen van het Bouwbesluit.

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.

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 met één 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 designaleerd, 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

Waterbeheerplan 5 2016 - 2021

Op 9 maart 2016 is het Waterbeheerplan 5 2016 - 2021 (WBP5) vastgesteld in de Verenigde Vergadering. Het WBP5 geeft richting aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. Bij de ontwikkeling van het WBP5 is de omgeving nauw betrokken.

Water is een maatschappelijke opgave en Rijnland wil samen met haar omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Hiervoor zijn in het WBP5 de volgende speerpunten benoemd:

- waterveiligheid: De inwoners en bedrijven zijn goed beschermd tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren;
- voldoende water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij de functie;
- schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, de kwaliteit van het water past bij de functies;
- waterketen: het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Om deze doelen te bereiken hanteert Rijnland een manier van denken en werken die uitgaat van kansen, samenwerken en het zoeken naar nieuwe wegen. In navolging op het coalitieakkoord zijn daarom de volgende uitgangspunten richtinggevend voor het WBP5:

- Rijnland doet haar werk voor en samen met de inwoners en bedrijven in haar beheergebied, hun wensen en belangen staan centraal (participatie);
- Rijnland werkt duurzaam en innovatief tegen zo laag mogelijke kosten;
- Rijnland is een dienstverlenende organisatie.

De kerntaken richten zich op droge voeten en schoon water. Concreet betekent dit dat de waterkeringen tijdig aan de geldende norm voldoen, dat het watersysteem goed functioneert en dat de waterkwaliteit aan de eisen voldoet. Om de ambities te verwezenlijken is een omvangrijk en maatregelenpakket samengesteld.

Keur Rijnland 2015

Sinds 1 juli 2015 geldt de Keur Rijnland 2015. In tegenstelling tot eerdere versies van de Keur gaat de Keur Rijnland 2015 uit van 'ja, tenzij'. De Keur dient tevens ter invulling van de volgende doelstellingen, te weten:

- voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met;
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Onderdelen van de planontwikkeling zijn vergunningplichtig in het kader van de Keur. De vergunningenprocedure en -doorlooptijd staan los van de procedure van de watertoets. Informatie over het aanvragen van een vergunning is te vinden op de website van Rijnland.

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. Derhalve zal er geen waterbergingstekort 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 rioolstelsel aangelegd.

Afkoppelen verharde oppervlakken

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 erfgrans);
- 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 ge-

bruik gemaakt wordt van uitloogbare materialen is het niet toegestaan de oppervlakken waarop deze materialen zijn gebruikt af te koppelen van het rioleringsysteem. Het hoogheemraadschap 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 de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is Rijnland over het plan geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets (7 juni 2016). Op basis van de gegeven antwoorden wordt daarbij geconcludeerd dat Rijnland een waterbelang heeft bij de planontwikkeling. Rijnland verzoekt de plannen in te dienen bij ruimtelijkeplannen@rijnland.net.

4.6. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Om te beoordelen of de voorgenomen activiteiten een negatief

effect hebben op beschermde natuurgebieden en/of op beschermde flora en fauna is een Ecologisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland in de wet benoemd als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van natuurgebieden in Nederland om de biodiversiteit te behouden en te versterken. Via dit netwerk kunnen planten en dieren zich verspreiden, waardoor de kans op uitsterven verkleind wordt. De EHS bestaat uit:

- Natura 2000-gebieden;
- bestaande natuurgebieden, zoals de Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, die beheerd worden volgens agrarisch natuurbeheer en;
- grote wateren, zoals meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en Waddenzee.

Binnen de Wet Natuurbescherming (Wnb) is de bescherming van Natura 2000-gebieden opgenomen. Het plangebied zelf maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het wordt echter wel geheel omgeven door Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein. De voorgenomen werkzaamheden beperken zich tot het plangebied.

Vanwege de ligging van het plangebied te midden van het Natura 2000-gebied is naast een flora- en faunaonderzoek tevens een voortoets gedaan. Hiermee is een indicatie verkregen over de mogelijke negatieve effecten en welke procedurele vervolgstappen eventueel nodig zijn. Deze voortoets wijst uit dat de geplande werkzaamheden geen schade zullen veroorzaken aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten en habitattypen van het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein. Er is geen vergunning nodig in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Het plangebied zelf maakt geen deel uit van EHS-gebied, maar het is wel geheel omgeven door EHS-gebied. Er zijn geen bijzondere landschapselementen aanwezig binnen het plangebied. Omdat de ruimtelijke ingrepen zich beperken tot het plangebied en op grond van de ligging van het plangebied, binnen het bebouwingslint aan de Oukoopsedijk, zullen de voorgenomen activiteiten geen schade veroorzaken aan de EHS. Wel dienen licht- en geluidsverstoring tijdens de schemering en nachtelijke uren voorkomen te worden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is bedoeld om in het wild levende planten- en diersoorten te beschermen als er werkzaamheden plaatsvinden in en rond het leefgebied van een soort. In de Wet Natuurbescherming worden drie beschermingsregimes onderscheiden; Europees beschermde soorten vallen onder beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn (wnb-vrl) en beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (wnb-hrl) en nationaal beschermde soorten vallen onder beschermingsregime 'andere soorten' (wnb-andere soorten).

⁴ Watersnip Advies, Ecologisch Onderzoek Oukoopsedijk 10 Reeuwijk, Eindrapport, 16A023, Reeuwijk., januari 2017

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

Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Schade binnen het plangebied aan vogels met jaarrond beschermde nesten is bij de voorgenomen plannen uitgesloten, omdat het plangebied niet in gebruik is bij vogels met jaarrond beschermde nesten. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een ter zake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

Bij het visonderzoek zijn geen streng beschermde vissoorten aangetroffen. De onderzochte slootgedeelten zijn door hun zeer matige waterkwaliteit en het ontbreken van een goed ontwikkelde onderwatervegetatie niet geschikt voor (streng) beschermde vissoorten. Het in verbinding stellen van het nieuwe slootgedeelte met het bestaande slootgedeelte aan de west- en noordzijde van het plangebied zal daarom geen schade toebrengen aan het leefgebied van beschermde vissoorten.

De streng beschermde Rugstreeppad (bescherming, wnb–hrl) komt voor in de wijde omgeving van het plangebied. Op dit moment komt de Rugstreeppad niet voor binnen het plangebied. Voorkomen dient te worden dat de Rugstreeppad zich, op het moment dat de werkzaamheden zijn gestart, in het voorjaar binnen het plangebied vestigt. Daarom moet ervoor gezorgd worden dat er, vlak voor en tijdens het voortplantingsseizoen (globaal van half april tot en met augustus) geen ondiepe poelen en plassen ontstaan waarin deze paddensoort z'n eieren kan leggen. Daarnaast moet voorkomen worden dat er aan het begin van het overwinteringsseizoen (globaal van half oktober tot en met maart) zand en/of grond onbewerkt ligt waarin de Rugstreeppad zich ter overwintering kan ingraven.

De streng beschermde Ringslang (wnb–andere soorten.) is aangetroffen binnen het plangebied. De hoop ruige mest met hooi en de recent opgeworpen hoop snoeiafval vormen een geschikt biotoop voor de Ringslang. Het verwijderen van deze hopen dient daarom buiten de voortplantingstijd (april tot en met september) en vóór de overwinteringsperiode (oktober tot en met februari) van deze soort plaats te vinden. Om schade aan de populatie ringslangen te voorkomen wordt geadviseerd om een nieuwe broedhoop binnen het plangebied te realiseren voordat de oude mesthoop wordt verwijderd.

Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende streng beschermde vleermuissoorten (wnb–hrl) voorkomen in de omgeving van het plangebied, zoals de Gewone dwergvleermuis, Ruige

dwergvleermuis, Laatvlieger en Meervleermuis. De bebouwing binnen het plangebied is ongeschikt voor vleermuizen. Geschikte verblijfplaatsen voor boombewonende soorten ontbreken eveneens. Het is waarschijnlijk dat vleermuizen gebruik maken van het perceel met knotbomen dat zich ten zuidwesten van het plangebied bevindt. Dit perceel is in 2006 in gebruik gebleken bij vleermuissoorten als foerageer- en paargebied. Dit perceel blijft geheel in tact bij de vigerende plannen. Wel dient bij sloop- en bouwactiviteiten verstoring van vleermuizen door geluid en licht tijdens de schemering en de nachtelijke uren voorkomen te worden. Ook dient bij eventuele buitenverlichting aan de nieuwbouw rekening gehouden te worden met foeragerende vleermuizen door ervoor te zorgen dat de verlichting niet op het perceel met knotbomen gericht is. Bij voorkeur wordt gekozen voor verlichting in het rood-oranje spectrum. Op grond van bovenstaande is schade aan de duurzame instandhouding van vleermuispopulaties door de voorgenomen ingrepen binnen het plangebied uitgesloten.

Algemene Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wnb. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt. 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

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn 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 veroorzaker 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.

Uit het bureauonderzoek⁵ blijkt dat een lage kans op archeologische sporen aanwezig is. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. De aanwezigheid van restanten van eventuele voorgangers van de huidige boerderij of restanten van inmiddels gesloopte bijgebouwen kan niet volledig worden uitgesloten. De kans dat eventuele resten door de thans aanwezige subrecente bebouwing (deels) zijn verstoord, moet echter

⁵ ADC ArcheoProjecten, Reeuwijk, Oukoopsedijk 10, Een Bureauonderzoek, ADC Rapport 894, Amersfoort, februari 2007

groot worden geacht. Geadviseerd wordt om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Het terrein kan derhalve worden vrijgegeven 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 5.10 van de Erfgoedwet.

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.

In de directe omgeving van het plangebied zijn in dit geval geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

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.

Derhalve is onderzocht of de ontwikkeling van het plangebied onder onderdeel D 11.2 van de bijlage behorende bij het Besluit-mer valt. Onderdeel D 11.2. richt zich op de activiteiten 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Er is sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit indien de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De in dit plan opgenomen ontwikkelingen blijven ver onder de hierboven genoemde drempelwaarden waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen milieueffectrapport behoeft te worden opgemaakt.

Dat neemt echter niet weg dat als de activiteiten onder de drempelwaarden blijven er toch aan de hand van de selectiecriteria van bijlage III behorende bij de Europese richtlijn 85/337/EEG bezien moet worden of er alsnog een milieueffectrapport moet worden opgemaakt. Het betreft dan met name de kenmerken en de locatie van het gebied.

In dit hoofdstuk wordt weergegeven hoe het plan zich verhoudt tot de diverse relevante milieukaders (zoals archeologie, geluid, luchtkwaliteit, bodem, water, flora en fauna en externe veiligheid). 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. Er liggen evenmin kwetsbare gebieden in of in de nabijheid van het plangebied. Er is niets gebleken van feiten en omstandigheden (waarbij onder meer rekening is gehouden met de criteria in bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (richtlijn 85/337/EEG) die maken dat de uitvoering van dit plan kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen die het verrichten van vervolgmilieuonderzoek (eventueel in de vorm van een milieueffectrapportage) noodzakelijk maken.

Hieruit volgt dat voor dit plan geen milieueffectbeoordeling dan wel een milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden. Er is geen sprake van een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

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. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. 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.

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Oukoopsedijk 10 is de verzameling geometrisch bepaalde plan-objecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.Oukoopsedijk10-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 1901-19-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.

5.3. 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. De planregeling is waar mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Oukoop en Negenviertel.

5.4. 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). In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

Het volledige plangebied heeft de bestemming "Wonen - 3". In het bestemmingsvlak zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woning gebouwd dienen te worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogte opgenomen. Omdat de voormalige boerderij wordt herbouwd, mag deze een groter bouwvolume hebben dan de standaard van 750 m³. Ook deze grotere inhoudsmaat is op de verbeelding aangegeven. Voor de tweede woning is een grotere inhoudsmaat op de verbeelding aangegeven omdat er 226 m² meer wordt gesloopt, dan het vereiste minimum van 1.000 m². Verder is, net als elders in het bestemmingsplan Oukoop en Negenviertel, onder bepaalde voorwaarden een paardenbak per woning toegestaan. De te herbouwen hooiberg heeft de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Voor de inhouds- en oppervlaktebepalingen geldt dat de te herbouwen hooiberg niet in mindering wordt gebracht op de maximum inhouds- en oppervlaktematen voor bijbehorende bouwwerken.

In de woonbestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen, de gronden dienen te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig het inrichtingsplan zoals opgenomen als bijlage bij de regels.

Algemene regels

In artikel 4 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

De algemene gebruiksregels in artikel 6 omvatten daarom een verbod om het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte, het gebruik van recreatieve onderkomens, zoals bed & breakfast kamers, stacaravans, tenten, beheerruimten en schuilhutten voor permanente bewoning, het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag en het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksuele dienstverlening. Dit laatste verbod is gebaseerd op het beleid van de gemeente dat erop is 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. Op grond van de algemene gebruiksregels is het mogelijk niet-publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen of bedrijfsactiviteiten uit te oefenen en dat degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning 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 erfbebouwing, met een maximum van 80 m².

De algemene afwijkingsregels (artikel 7) 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 geboden.

In de algemene wijzigingsregels in artikel 8 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 dan wel 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 9 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 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. 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 Oukoopsedijk 10 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 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met de eigenaar. In deze exploitatieovereenkomst heeft de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

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

6.2. Inspraak

In eerste instantie was het plan om deze locatie te herontwikkelen waarbij de monumentale status van de boerderij behouden bleef. Bij de uitwerking is gebleken dat een ontwikkeling met behoud van de monumentale status financieel niet uitvoerbaar was. Om die reden heeft het college in 2013 besloten om deze monumentale status in te trekken. Naar aanleiding van bezwaren van diverse organisaties tegen dit intrekingsbesluit is overleg gevoerd met alle betrokken partijen om te bezien of een plan op deze locatie denkbaar is, waarvoor een breed draagvlak bestaat en dat uitvoerbaar is. Dit overleg heeft geleid tot een plan waarmee alle betrokkenen op hoofdlijnen kunnen instemmen. Het college wordt nu geadviseerd om in beginsel medewerking te verlenen aan het voorgestelde plan en daarvoor een herziening van het bestemmingsplan voor te bereiden. Het voorgestelde plan is besproken met alle betrokkenen. Dit heeft geleid tot de volgende reacties:

Erfgoedcommissie

De commissie heeft op 19 november 2015 ingestemd met het gepresenteerde stedenbouwkundige plan.

Hugo Kotestein

De voorgestelde ontwikkeling, zoals geschetst in voornoemde brief, ziet de Stichting Hugo Kotestein werkgroep Bodegraven-Reeuwijk, als de meest positieve ontwikkelingen tot op heden. Om die reden staat de stichting achter de voorgestelde ontwikkeling, echter wel met de aantekening dat ook getracht moet gaan worden om de van oorsprong houten achtergevel in die hoedanigheid, als houten achtergevel, weer terug te brengen.

Bond Heemschut

De Bond Heemschut geeft aan het weinig zinvol is vast te houden aan de monumentale status van de boerderij. Daarom zal de Bond zich niet meer te verzetten tegen het nu aan de orde zijnde nieuwbouwplan. Argumenten voor dit standpunt zijn voor de Bond dat uit nader onderzoek is gebleken dat zich in de voorgevel geen restanten meer bevinden van raambogen uit de 17e of 18e eeuw. We vindt de Bond het spijtig vinden dat uw college de eigenaar niet veel eerder heeft aangezet tot het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Cuypergenootschap

Het Cuypergenootschap heeft aangegeven zich aan te sluiten bij de reactie van de Bond Heemschut over de eventuele ontwikkeling op deze locatie.

Sluipwijkse Plassen

Met de voorgenomen ontwikkeling kan de stichting instemmen. Wat betreft de verdere procedure plaatst de stichting de volgende kanttekening. De stichting heeft in 2013 bezwaar aangetekend tegen het intrekken van de aanwijzing tot gemeentelijk monument voor de boerderij Oukoopsedijk 10 te Reeuwijk. Het bezwaar was met name gebaseerd op het feit, dat met het vervallen van deze status er geen enkel sturingsmiddel meer is om te garanderen, dat bij de herontwikkeling het beeldbepalende karakter van de bebouwing op dit perceel, al dan niet in de vorm van een reconstructie, behouden blijft. Hoewel de stichting de aanzet voor de aangegeven herontwikkeling positief beoordeelt, ontbreekt nog steeds de garantie, dat deze tot stand komt zoals nu wordt aangegeven. De stichting wenst hierover zekerheid te verkrijgen.

Conclusie

Op van het gehouden overleg en de ontvangen reacties kan worden geconcludeerd dat het voorliggende voorstel op draagvlak kan rekenen bij alle betrokkenen.

6.3. Vooroverleg

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is toegezonden aan de overlegpartners provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Rijnland. Er zijn geen reacties ingediend.

6.4. Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Oukoopsedijk 10 heeft vanaf 9 augustus 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.