

**Gemeente Bodegraven-Reeuwijk**  
**Bestemmingsplan**  
**Oukoopsedijk 19**

**Toelichting, regels en plankaart**

12 oktober 2011

Kenmerk 0595-08-T01  
Projectnummer 0595-08



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Beleid</b>	<b>5</b>
	4.1. Rijksbeleid	5
	4.2. Provinciaal beleid	8
	4.3. Gemeentelijk beleid	11
<b>5.</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>14</b>
	5.1. Bodem	14
	5.2. Geluid	14
	5.3. Externe veiligheid	15
	5.4. Luchtkwaliteit	16
	5.5. Waterparagraaf	16
	5.6. Flora en fauna	21
	5.7. Archeologie	22
	5.8. Bestaande bedrijvigheid	25
<b>6.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>26</b>
	6.1. Bestemmingsplan	26
	6.2. Plansystematiek	26
	6.3. Regels	27
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
	7.1. Economische uitvoerbaarheid	29
	7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
	7.3. Zienswijzen	29



## 1. Inleiding

Door schaalvergroting in de agrarische sector beëindigen agrarische bedrijven hun activiteiten. De Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland omvat een ruimte voor ruimte regeling, die het mogelijk maakt na sloop van bestaande bedrijfsbebouwing in plaats hiervan woningbouw te realiseren.

Op het perceel Oukoopsedijk 19 staat op dit moment een voormalig agrarisch bedrijf met bijgebouwen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse beëindigd. De huidige eigenaren hebben het voornemen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling twee vrijstaande woningen te bouwen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



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

Afbeelding 2: Bestaande situatie.

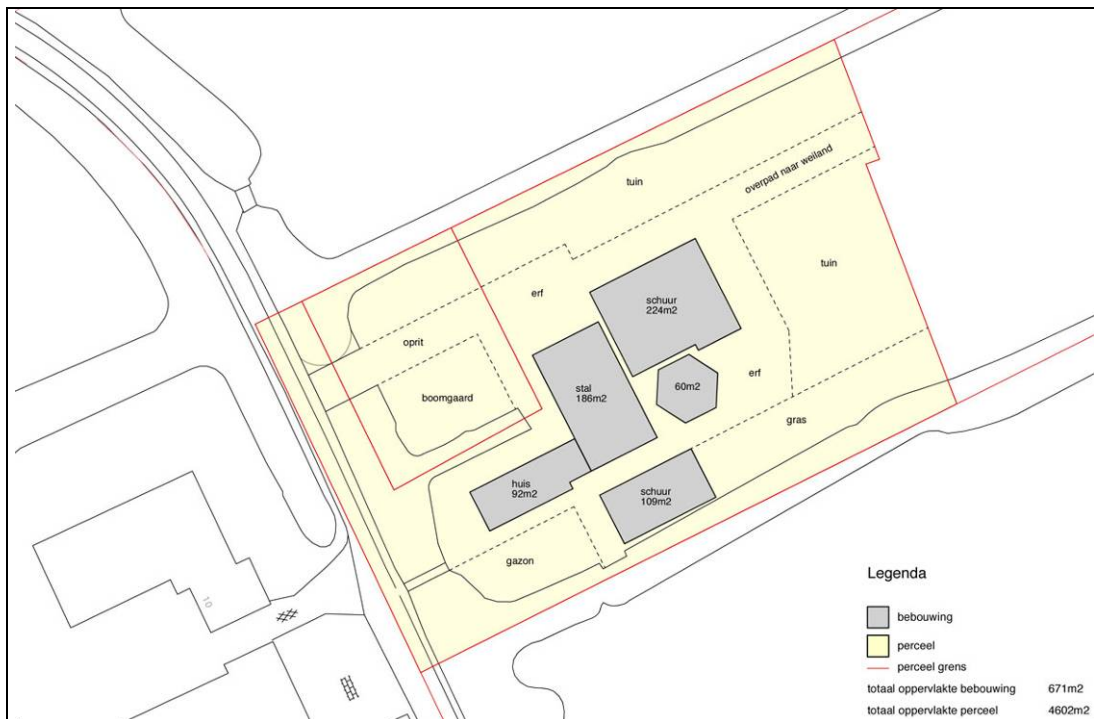


## 2. Bestaande situatie

De kavel aan Oukoopsedijk 19 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 het dijkje ligt een brede watergang en staat verspreid gesitueerde bebouwing. De ontsluiting vanaf de Oukoopsedijk vindt plaats via een brug of via een toegang over een duiker. 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.

Uit de topografische kaart die dateert uit 1921 is ter plaatse geen bebouwing aanwezig, op de kaart uit 1936 is dat wel het geval. De huidige bebouwing heeft in architectonisch opzicht geen cultuurhistorisch waardevol karakter. De boerderij bestaat uit een woning met daaraan vast een stal, waarin een deel van de woonfunctie is gesitueerd. Achter en naast de boerderij staan verder nog twee schuren en een hooiberg. Op het perceel van 4.602 m<sup>2</sup> staat in totaal 671 m<sup>2</sup> bebouwing, inclusief de bestaande woning.

Afbeelding 3: Ligging bouwlocatie.



### 3. Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. In plaats daarvan worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd en wordt het perceel in twee kavels gesplitst.

Afbeelding 4: Toekomstige situatie.



Omdat het vanuit historisch perspectief wenselijk is om de open lintstructuur te behouden, het belangrijk dat er één woning voor op de kavel staat. De woningen worden daarom niet in één rooilijn gesitueerd. Doordat tussen de woningen een ruimte ligt wordt het erf minder sterk omsloten en ontstaat een ontspannen ruimte die aansluit bij het karakter van het bestaande erf. Het ontspannen karakter wordt verder versterkt doordat de woningen ten opzichte van elkaar verspringen en groeit de ruimte aan de Oukoopsedijk minder snel dicht. Dit wordt versterkt door de woningen met de kopse kant te oriënteren op het lint en een nokrichting die het slagenlandschap volgt, zodat een minder vol beeld ontstaat.

De waterstructuur wordt aangepast naar het karakter van de veenpolder. Tussen beide percelen wordt een watergang aangelegd. Ook achter de percelen zal een nieuwe watergang worden gegraven. Het daarachter gelegen weiland blijft over een dam toegankelijk.

Naast de aanpassing aan de waterstructuur worden vanuit landschappelijk perspectief een erf gecreëerd waaraan de verschillende gebouwen gesitueerd zijn. Om het erf heen ligt onverhard gebied met gras of tuin. Ook worden bomen geplant om de bebouwing af te bakenen ten opzichte van zijn omgeving.

Afbeelding 5: Inrichting percelen.



Beide percelen krijgen een eigen ontsluiting, door middel van een brug en/of een duiker ontsloten. Op het beide percelen zal voldoende parkeergelegenheid worden aangelegd.

Zodoende voegt de nieuwe bebouwing zich naar de historisch gegroeide bebouwingsstructuur langs de Oukoopsedijk.



## 4. **Beleid**

### 4.1. **Rijksbeleid**

#### *Nota Ruimte*

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

- **Nationale landschappen**

In de nota heeft het rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. één daarvan is het Groene Hart. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerken de landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor nationale landschappen (twintig in totaal) geldt het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits'-principe), zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen die landschappen mogelijk.

Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven op een kaart in de Nota Ruimte. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het Hollands-Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart kent volgens de Nota als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

Bebouwing in het kader van de ruimte voor ruimte regeling is echter niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

#### *Nota Belvédère*

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Bevedèrekaart genoemd). De locatie ligt niet in een Belvédèregebied.

#### *Natuurbeleid - Ecologische hoofdstructuur*

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS moet in 2018 klaar zijn.

Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeente, waterschappen, grondeigenaren en dergelijke) worden beschermd.

In het Structuurschema Groene Ruimte van 1995 is deze EHS, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones, ruimtelijk vastgelegd. In deze gebieden mogen in principe geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Vervolgens hebben de provincies in hun streekplannen meer concrete grenzen voor de EHS vastgelegd. De provincies bepalen zelf de contouren. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Het plangebied ligt binnen de EHS. Binnen de EHS kunnen alleen nieuwe vormen van ruimte- en bodemgebruik een plaats vinden die de functie van de EHS ondersteunen en zo mogelijk versterken. Een beoordeling daarvan is uiteraard afhankelijk van de aard van het gebruik en de plaats binnen de EHS. De gehele EHS is daartoe planologisch beschermd door middel van het 'nee, tenzij' regime uit de Nota Ruimte. Dit houdt in dat ingrepen die de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS aantasten niet zijn toegestaan, tenzij er redenen zijn van groot openbaar belang en er geen alternatieven zijn.

Het onderhavige plangebied ligt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De bouw van één extra woning in het kader van de ruimte voor ruimte regeling is geen ingreep die de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS aantast.

#### *Natuurbeleid - Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur*

In de "Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur" (Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw, NBL-21) wordt het beleid voor de komende tien jaar geschetst. Deze nota draagt bij aan een meer samenhangend natuurbeleid en vervangt vier groene nota's (Natuurbeleidsplan, Nota Landschap, Bosbeleidsplan en Strategisch plan van aanpak biodiversiteit). Verder biedt de nota het kader voor behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in onder meer landbouw, visserij, toerisme en water.

#### *Natuurbeleid - Flora- en faunawet*

De "Flora- en faunawet" heeft als doel de bescherming van het in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen planten en diersoorten voor die in het kader van de wet zijn beschermd. Aangegeven moet worden op welke wijze het voornemen hierop is afgestemd en of er ontheffingen nodig zijn voor uitvoering van het initiatief. Binnen het plangebied komen soorten voor waarvoor een ontheffing is vereist. Daarnaast komen soorten voor waarvoor alvorens een ontheffing kan worden verkregen moet worden aangetoond dat 'geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'. In paragraaf 5.6 zijn de relevante onderzoeksresultaten met betrekking tot de Flora- en faunawet samengevat.

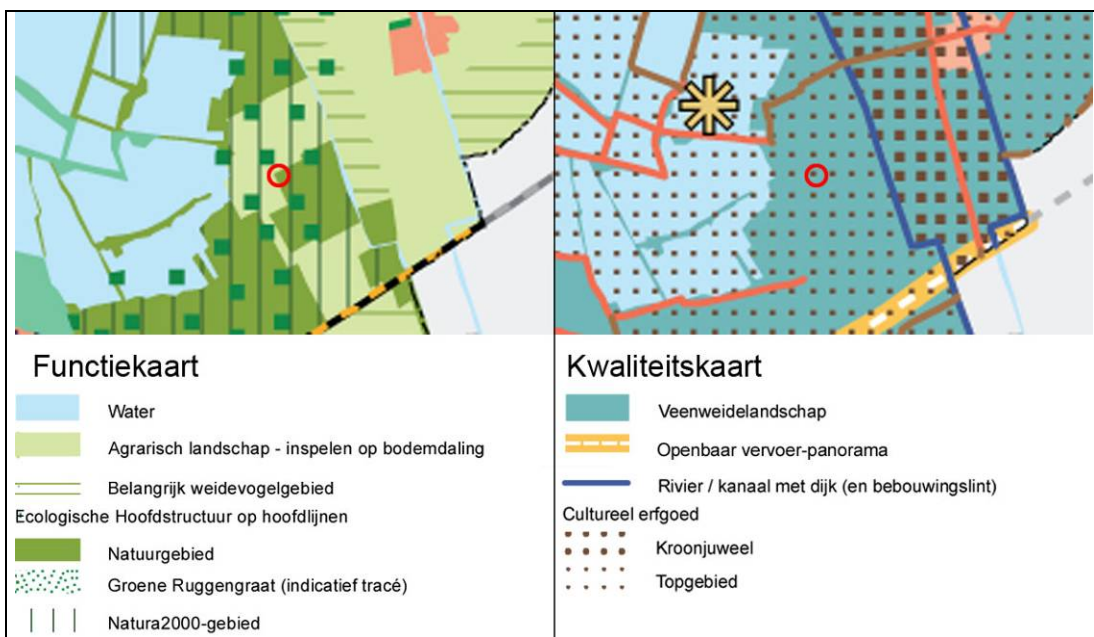
## 4.2. Provinciaal beleid

### Structuurvisie

De provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", met de ondertitel "Ontwikkelen met schaarse ruimte" is op 2 juli 2010 door provinciale staten vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De structuurvisie heeft twee kaarten waarop de ruimtelijke weergave van doelstellingen en ambities zijn aangegeven: de functiekaart en kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Locatie, omvang en begrenzing staan erop. Kortom, wat komt waar. De kaart stuurt in samenhang met de tekst. Daarbij gaat het zowel om ordening als ontwikkeling. De kwaliteitskaart stuurt op het 'waar en welke'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland. Op de functiekaart zijn de functies weergegeven. Op de kwaliteitskaart worden de kernkwaliteiten benoemd, vastgelegd en meegegeven bij toekomstige ontwikkelingen.

Afbeelding 6: Fragment functiekaart en kwaliteitskaart.



Om de provinciale belangen veilig te stellen of te ontwikkelen, zijn in deze uitvoeringsstrategie drie sporen te onderscheiden: ordenen, ontwikkelen en onderzoeken/ agenderen. Deze drie sporen zijn met elkaar verbonden. Ordenen vindt plaats door beleidskaders vooraf duidelijk te formuleren. Hiervoor gelden drie leidende principes, namelijk de lagenbenadering, de bebouwingscontouren en de SER-ladder. Deze principes zijn in regelgeving (verordening) vastgelegd. Ontwikkelen vindt plaats wanneer de beleidsopgaven globaal in beeld zijn. De provincie maakt voor belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen bestuurlijke afspraken met de partners en in onderling overleg worden rollen en verantwoordelijkheden bepaald. Uitgangspunt is 'lokaal wat kan'. In het laatste spoor, onderzoeken/agenderen, staat het gezamenlijk in beeld brengen centraal. Beschikbare kennis wordt gebruikt om de beleidsopgaven te formuleren en een strategie te bepalen.

Op de functiekaart ligt de planlocatie op de grens van 'Agrarisch landschap – inspelen op bodemdaling' en 'Natuurgebied'.

De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland. Op de kwaliteitskaart heeft de planlocatie de aanduiding 'Veenweidelandschap'.

De Oukoopsedijk ligt in het deelgebied Gouwe Wiericke dat is aangewezen als Topgebied cultureel erfgoed. In de provincie zijn 16 gebieden benoemd als topgebied cultureel erfgoed. Dit zijn gebieden of structuren met een gave cultuurhistorische samenhang, met betrekking tot archeologie, landschapshistorie en nederzettingen. De bescherming in topgebieden richt zich op de continuïteit van het karakter, door behoud en versterking van de structuur. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, binnen randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie. Ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met het cultuurhistorisch belang zijn in principe niet mogelijk.

De Oukoopsedijk ligt bovendien in het Nationaal Landschap Groene Hart in het deelgebied Gouwe Wiericke. Gouwe Wiericke bestaat uit veenweidelandschap met een markante droogmakerij (Middelburg-Tempelpolder) en plassen- en moerassenlandschap. Water komt in verschillende vormen en functies in deze landschappen voor en vormt een belangrijke kwaliteit en uitgangspunt bij veranderingen (verdedigingswerk, kanaal, rivier, plassen, sloten).

De opgaven die hier een rol spelen zijn onder meer het afremmen bodemdaling en de realisatie van de Groene Ruggengraat. De Groene Ruggengraat is het Randstad Urgent- en Groene Hart icoonproject. Het gaat om een op natte natuur gerichte inrichting die in andere gebiedsfuncties zoals waterhuishouding, landbouw, recreatie en landschap wordt ontwikkeld. Met de aanleg van de Groene Ruggengraat wordt een robuuste ecologische verbinding van nationaal belang gerealiseerd van de Zeeuwse delta tot het Lauwersmeergebied. De Groene Ruggengraat heeft meer dan alleen een ecologische functie. Zij draagt ook bij aan versterking van de landschappelijke diversiteit en cultuurhistorische identiteit, duurzaam waterbeheer en mogelijkheden voor recreatief gebruik. De precieze invulling van de Groene Ruggengraat is afhankelijk van de natuurdoelstellingen, de mogelijkheden van duurzaam waterbeheer (waterkwantiteit en –kwaliteit)

en de kernkwaliteiten van het gebied waar de Groene Ruggengraat doorheen loopt. De aanduiding op de functiekaart is dan ook indicatief. Voor Gouwe-Wiericke dient deze nog in een gebiedsprocessen te worden begrensd.

Rust en stilte zijn een belangrijk goed in de Groene Ruggengraat. De realisering van de Groene Ruggengraat moet voor 2018 zijn afgerond en daarmee een belangrijke impuls geven aan de natuurfunctie (Ecologische Hoofdstructuur) en bodemdaling in de natte veenweidegebieden tegengaan.

De bouw van twee woningen op een plek waar agrarische bedrijfsbebouwing was gesitueerd is niet als strijdig met het cultuurhistorisch belang van het Topgebied aan te merken en zal evenmin een negatieve invloed hebben op de Groene Ruggengraat.

#### *Provinciale Verordening Ruimte*

De Provinciale Verordening Ruimte die eveneens op 2 juli 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld bevat regels omtrent de inrichting van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Op 23 februari 2011 is de Eerste herziening van de Verordening Ruimte door PS vastgesteld. In de provinciale verordening zijn met name zaken vastgelegd die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben.

Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de stedelijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door de op bij de verordening behorende kaart 1 aangegeven bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met de al vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De locatie ligt buiten de bebouwingscontour en is aangegeven met de aanduiding 'gebied buiten de bebouwingscontour'.

Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor de gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een "nee, tenzij" beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk.

Op de kaart van de ecologische hoofdstructuur van de verordening heeft het bouwperceel de aanduiding 'Groene ruggengraat'. Het gebied om het perceel heen is onderdeel van 'Natura 2000-gebied'. Het perceel aan de noord- en de zuidkant heeft de aanduiding 'Bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur', terwijl het perceel achter het bouwblok is aangeduid als 'Blijvend agrarisch gebied'. In paragraaf 5.6 wordt ingegaan op de natuurwaarden van het perceel.

Artikel 2 van de verordening bevat onder meer het beleid met betrekking tot de toepassing van ruimte voor ruimte. Het bestaande provinciale beleid voor toepassing van ruimte voor ruimte, waarbij in ruil voor de sloop van kassen of gebouwen onder voorwaarden één of meer compensatiewoningen mogen worden gebouwd, is overgenomen in de verordening. Gemeenten kunnen deze zonodig verder uitwerken. De compensatiewoning kan worden gebouwd op het perceel van de te slopen bebouwing of in de directe nabijheid daarvan. Ook is het mogelijk de compensatiewoning te bouwen op een locatie aansluitend op een bestaande bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld in een bebouwingslint of bij een buurtschap. Een specifieke ontheffingsregeling voor ruimte voor ruimte is opgenomen in artikel 3. De ontheffingsregeling maakt een ruimere toepassing mogelijk, waarbij afwijking mogelijk is van de kwantitatieve voorwaarden.

### 4.3. Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie*

In de Structuurvisie die door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk is vastgesteld op 27 april 2009 wordt de toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de voormalige gemeente Reeuwijk tot 2015 aangegeven. Het plan doet uitspraken over verandering van dorpen en het landelijke gebied als gevolg van een veelheid van ontwikkelingen en het daaruit voortvloeiende ruimtebeslag.

Afbeelding 7: Kaartfragment structuurvisie.



Het gemeentebestuur streeft er naar het landschapsbeeld en de cultuurhistorische waarden van de onderscheiden landschapstypen te behouden. De meest kansrijke optie voor behoud en versterking van de landschapswaarden is de handhaving van de melkveehouderijbedrijven in combinatie met natuurontwikkeling. Voor de versterking van de agrarische sector worden de ruimtelijke mogelijkheden uitgebreid om de inkomsten van de agrarische sector te verbreden.

Op de plankaart heeft de lintbebouwing de aanduiding 'handhaven cultuurhistorisch waardevol lint'. De gemeente streeft ernaar, dat elementen en structuren die nauw zijn verbonden met de ontstaansgeschiedenis van het landschap en het nederzettingenpatroon, zoals de huidige landschappelijk structuur met het kenmerkende verkavelingspatroon, de lintbebouwing en het stelsel van wegen en waterlopen, de vrije doorzichten in het landschap ook in de toekomst herkenbaar en ervaarbaar blijven.

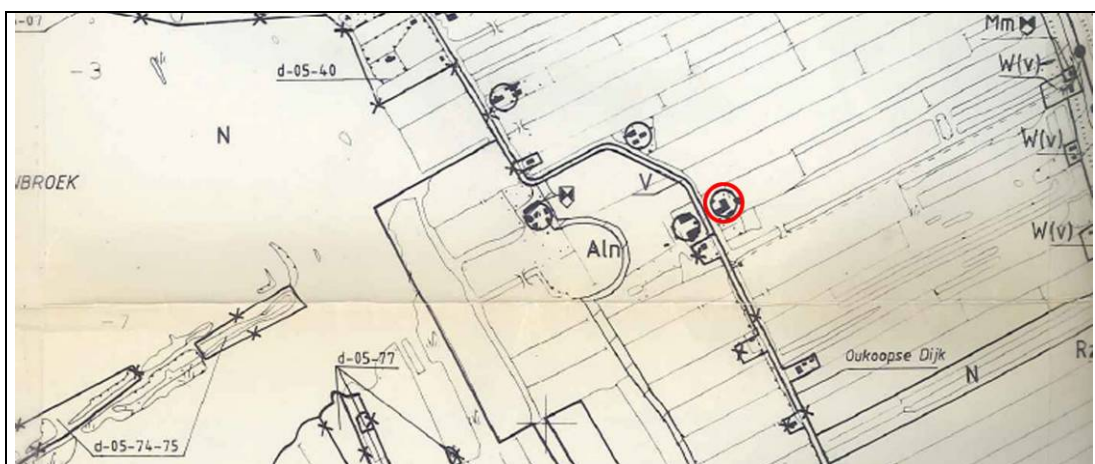
De structuurvisie signaleert de huidige trend in de landbouw dat het aantal agrarische bedrijven afneemt. Deze trend zal zich voortzetten. Een aantal resterende bedrijven zal uitbreiden, maar er gaat ook grond over in particuliere handen. Dit heeft gevolgen voor de bebouwingslinten. Voormalige agrarische bedrijfscomplexen krijgen een nieuwe bestemming. Met de ruimte voor ruimteregeling wordt beoogd om door het slopen van voormalige agrarische en/of niet agrarische gebouwen die niet (meer) in het landschap passen en in ruil daarvoor op een passende locatie (elders, dan wel ter plekke) woningen te realiseren een ruimtelijke groen-blauwe kwaliteitsverbetering te realiseren.

#### *Bestemmingsplan "Plassen, natuur- en weidegebieden"*

Voor het plangebied is het Bestemmingsplan "Plassen, natuur- en weidegebieden" van toepassing, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk op 23 februari 1998 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland gedeeltelijk is goedgekeurd op 16 oktober 1998. Het plangebied is bestemd voor "Agrarische doeleinden", met de subbestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden'. Op deze gronden zijn veehouderijbedrijven, waarbij de intensieve veehouderij als ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsvoering is toegestaan, alsmede het behoud en herstel van actuele en potentiële landschaps- en/of natuurwaarden. Het perceel is aangeduid als 'bouwstede agrarisch bedrijf'.

Op grond van deze bestemming mag op het perceel maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd. Op grond van artikel 12, lid 14 mag na bedrijfsbeëindiging de agrarische bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt niet de mogelijkheid om in het kader van de ruimte voor ruimte regeling een extra woning te realiseren.

**Afbeelding 8: Fragment plankaart.**



#### *Uitvoering ruimte voor ruimte regeling*

Bij de uitvoering van de ruimte voor ruimte regeling sluit de gemeente aan bij het beleid van de provincie Zuid-Holland. Om twee woningen in dit kader te kunnen bouwen dient in principe



1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. De Ruimte voor ruimte regeling geeft mogelijkheden voor maatwerkoplossingen, mits de uitgangspunten van de regeling in stand blijven (sloop voormalige bedrijfsbebouwing, kwaliteit terugbrengen in het gebied en meer openheid in het gebied).

Op het perceel Oukoopsedijk 19 zal 579 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Voor het bouwen van één extra woning moet echter 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing of 5.000 m<sup>2</sup> kassen gesloopt worden. Om het bouwplan te realiseren dient de initiatiefnemer daarom elders 421 m<sup>2</sup> opstallen of 2.105 m<sup>2</sup> (=5x421 m<sup>2</sup>) glasopstanden aan te kopen. In dit geval heeft de initiatiefnemer er voor gekozen om 421 m<sup>2</sup> uit het 'ruimte-voor-ruimte'-depot aan te kopen, dat de gemeente hiervoor beschikbaar heeft.

Door de planvorming neemt het bebouwingsareaal ter plaatse af. Gelet op de uitstraling van de te slopen bedrijfsbebouwing is er door de nieuwbouw sprake van een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Ook wordt de karakteristieke openheid met name door de beplanting van de percelen versterkt.

## 5. Onderzoek

### 5.1. Bodem

In een bodemonderzoek<sup>1</sup> is bepaald in hoeverre het perceel uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor woningbouw.

In een mengmonster van de bovengrond is barium aangetoond in een waarde groter dan de interventiewaarde. Na uitsplitsing van dit mengmonster blijkt dat geen van de monsters van de bovengrond de interventiewaarde voor barium overschrijdt.

In de bovengrond is plaatselijk een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat het gaat om een puntbron. De omvang van de verontreiniging is zeer waarschijnlijk niet groter dan 25 m<sup>3</sup>. Derhalve is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Aangezien er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging geldt er geen saneringsplicht in het kader van de Wet bodembescherming. Op het moment dat de verontreinigde grond wordt afgegraven in het kader van de geplande ontwikkelingen, dient de grond afgevoerd te worden en is het niet toegestaan om deze grond elders op hetzelfde terrein te hergebruiken.

In het grondwater is geen van de geanalyseerde parameters in een verhoogd gehalte aangetroffen.

#### *Conclusie*

De hypothese van het verkennend onderzoek dat sprake is van onverdacht terrein dient weliswaar te worden verworpen, omdat een verontreiniging met barium en minerale olie die is aangetoond. De verzamelde gegevens worden echter voldoende geacht om een betrouwbare uitspraak te kunnen doen over de chemische kwaliteit van de bodem. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruiksfunctie (woningbouw).

Het verkennend bodemonderzoek doet geen uitspraak gedaan worden over de hergebruiksmogelijkheden van eventueel vrijkomende grond op de onderzoekslocatie.

### 5.2. 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 zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

---

<sup>1</sup> Geofox Lexmond B.V., Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Oukoopsedijk 19 te Reeuwijk, 20091 684-b1 RAP.doc, Bodegraven, 9 november 2009

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

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 buitenstedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Oukoopsedijk behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied.

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.

Uit akoestisch onderzoek<sup>2</sup> 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 10 meter uit de as van de Oukoopsedijk mag worden verondersteld. Gelet op de geprojecteerde ligging van de woning(en) op een minimale afstand van 21 meter uit het hart van de Oukoopsedijk en mede gelet op uitsluitend het bestemmingsverkeer dat deze weg voert kan worden gesteld dat ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt gedaan. In die zin zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk en dient ten aanzien van de geluidwering van de buitengevel voldaan te worden aan de minimale eisen van het Bouwbesluit.

### 5.3. 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.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

---

<sup>2</sup> CV projectcoördinatie & advies, Onderzoek lucht- en geluid Oukoopsedijk 10 Reeuwijk, 08.0608\_2/pb, IJsselstein 9 juni 2008

- Plaatsgebonden risico (PR):  
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):  
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Zuid-Holland) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Aan de hand van de landelijke risicoatlas en de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

#### **5.4. 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/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. 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 het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### **5.5. 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 gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

#### *Beleid*

De Oukoopsedijk ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het beleid van het hoogheemraadschap is onder meer in het Waterbeheerplan 4 2010 - 2015, de Keur 2009 en de Beleidsregels 2011 vastgelegd.

#### ▪ Waterbeheerplan 4 2010 - 2015

Op 9 december 2009 is het Waterbeheerplan 4 2010 - 2015 (WBP4) vastgesteld in de Verenigde Vergadering. Dit sleuteldocument zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. Het plan is gebaseerd op uitgebreid onderzoek en overleg met buurwaterschappen, provincies en Rijk.

In het vorige waterbeheerplan ging veel aandacht uit naar planvorming. Het nieuwe WBP4 legt een sterker accent op uitvoering. Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van Rijnland in het teken van drie hoofddoelen: (1) veiligheid tegen overstromingen, (2) voldoende water, (3) gezond water, inclusief goed beheer van de afvalwaterketen. Rijnland staat in de periode 2010-2015 voor grote opgaven. Het zwaartepunt ligt bij verbetering van regionale keringen, implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel), renovatie van boezem- en poldergemalen en het uitvoeren van het reguliere baggerprogramma voor polder en boezem.

Het waterbeheer waarvoor Rijnland verantwoordelijk is, moet gestalte krijgen in een omgeving die in heel veel opzichten bijzonder dynamisch en bewegend is. Rijnland wil met WBP4 inspelen op deze snel veranderende omgeving, zodat het hoogheemraadschap zijn werk in de planperiode 2010-2015 goed kan blijven doen. Zo ziet Rijnland fysieke ontwikkelingen op zich afkomen zoals klimaatverandering, bodemdaling, toenemende verstedelijking en verzilting. Ook het maatschappelijk gebruik van gronden in de toekomst zal veranderen; met veranderingen in de landbouw als sprekend voorbeeld. Dit zijn stuk voor stuk ontwikkelingen die een grote impact zullen hebben op de kerntaken van Rijnland.

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 2009 en Beleidsregels 2011

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur was nodig vanwege de inwerkingtreding van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

#### *Compensatie*

Het terrein is nu grotendeels verhard. Door de planontwikkeling zal de hoeveelheid verhard oppervlak afnemen. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

#### *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.

#### *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. De woningen zullen worden aangesloten op de bestaande riolering. Verharde oppervlakken worden –indien mogelijk– afgekoppeld.

#### *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 afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
  - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
  - lokaal zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

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.

#### *Duurzaamheid*

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 rioleringsstelsel.

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. Doordat de activiteiten van het agrarisch bedrijf ter plaatse zijn beëindigd, zal de eventueel negatieve invloed op de waterkwaliteit tevens ophouden te bestaan.

#### *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.

#### *Procedure*

In de initiatieffase van het project heeft overleg plaatsgevonden tussen het Hoogheemraadschap, de (voormalige) gemeente Reeuwijk en de initiatiefnemer. Volgens de procedure van de watertoets is de planvorming waterstudie in concept voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.



## 5.6. Flora en fauna

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn 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 ecologische inventarisatie<sup>3</sup> uitgevoerd.

In dat kader is een bureaustudie en een veldinspectie uitgevoerd waarin een inschatting is gemaakt van de mogelijke effecten die toekomstige ruimtelijke ingrepen op de actuele beschermde natuurwaarden hebben.

Het plangebied bevindt zich in het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & polder Stein' dat op 30 december 2010 definitief door de staatssecretaris van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie is aangewezen als Vogelrichtlijngebied<sup>4</sup>. Het gebied is aangewezen voor de soorten kleine zwaan, smient, kraakend en slobbeend. Hierdoor is de Natuurbeschermingswet van toepassing op het plangebied.

### Soorten

#### ▪ Vleermuizen

Volgens informatie van de eigenaar zijn op de planlocatie vleermuizen aanwezig. Deze bevinden zich met name in de boomgaard. Volgens de eigenaar bevinden zich in de woning geen vleermuizen. De knotwilgen op het terrein bieden mogelijk verblijfplaatsen voor de vleermuizen. Vermoedelijk gaat het hier om vleermuizen van het geslacht *Pipistrellus* (dwergvleermuizen). De knotwilgen op het terrein blijven behouden, evenals de bomen uit de boomgaard. Er worden hooguit drie Platanen gekapt.

#### ▪ Vogels

De aanwezige groenvoorzieningen (bomen en struiken) en de bomen in de slootkant kunnen worden gebruikt door verschillende broedvogels. De aanwezigheid van permanente verblijfslocaties van streng beschermde vogelsoorten, zoals uilen, spechten of roofvogels wordt uitgesloten door de afwezigheid van oude bomen met holtes of geschikte bebouwing. De bomen op de onderzoekslocatie blijven, op 3 na, allemaal behouden.

#### ▪ Amfibieën, reptielen en vissen

Rondom de onderzoekslocatie bevinden zich sloten. In deze sloten is het zeer waarschijnlijk dat de kleine modderkruiper en de bittervoorn voorkomen. Dit zijn onder andere de soorten waar-

<sup>3</sup> Geofox Lexmond, Ecologische inventarisatie herontwikkeling Oukoopsedijk 19 te Reeuwijk, Bodegraven, 19 oktober 2009

<sup>4</sup> Ten tijde van de ecologisch inventarisatie was de omgeving van het plangebied in het ontwerp aanwijzingsbesluit ook aangewezen als een Habitatrichtlijngebied. Het besluit bevat derhalve een belangrijke wijziging ten opzichte van het ontwerp aanwijzingsbesluit: het gebied is namelijk niet meer als Habitatrichtlijngebied aangewezen. Dat betekent dat de doelen voor de habitattypen en de vissen -waar in de ecologische inventarisatie nog wel wordt vanuit gegaan- zijn vervallen.

voor het Natura2000-gebied is aangewezen. Om dit met zekerheid te weten kan een aanvullend vissenonderzoek uitgevoerd worden. De sloten worden niet gedempt, maar wel doorgetrokken.

#### *Conclusie*

De planlocatie ligt in een Vogelrichtlijngebied en een Natura2000-gebied in aanwijzing. Aangezien de geplande herontwikkeling alleen gevolgen heeft voor het perceel waarop op dit moment een woning met een aantal schuren staat, wordt niet verwacht dat de werkzaamheden schade zullen veroorzaken aan de beschermde soorten en hun habitats in het aangewezen Natura2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & polder Stein. Een ontheffing in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt door ons niet noodzakelijk geacht.

Op de planlocatie is één tabel 1 soort aangetroffen, de Zwanenbloem. De kans op de aanwezigheid van tabel 2 en 3 soorten (vleermuizen, vogels, bittervoorn en kleine modderkruiper) op de locatie wordt zeer groot geacht. Wanneer de werkzaamheden uitgevoerd worden volgens onderstaand advies, wordt een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet volgens ons niet noodzakelijk geacht.

#### *Advies*

Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels. Daarom wordt geadviseerd de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (broedseizoen 15 maart tot 15 juli). In verband met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in de gebouwen wordt geadviseerd vlak voor de sloop van de gebouwen een deskundig persoon een inventarisatie van de gebouwen op de eventuele aanwezigheid van vleermuizen uit te laten voeren. Bij het doortrekken van de sloot en het eventueel aanleggen van een dam voor het maken van een inrit, wordt geadviseerd de werkzaamheden uit te voeren in de periode van 15 juli tot 1 november (na de voortplantingstijd en voor de winterrust). Met betrekking tot de rugstreepad is het van belang om tijdens het bouwrijp maken van de locatie rekening te houden met het zeer kleine risico van kolonisatie door de rugstreepad. Ter voorkoming hiervan wordt aangeraden om geen pas gegraven open wateren of poelen te maken of te laten staan in de voortplantingsperiode van de rugstreepad (april-juni).

## **5.7. 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 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.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. Ter plaatse van het plangebied wordt op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, Kaart 1B, Archeologie, Waarden een zone aangeduid met een 'kleine kans op archeologische sporen'. Als gevolg van de te voorziene bodemingrepen (graafwerkzaamheden) kunnen mogelijk archeologisch relevante horizonten worden verstoord.

Eerst is een Archeologisch Verwachtingsmodel opgesteld. De toetsing van het Archeologisch Verwachtingsmodel heeft plaatsgevonden op basis van de resultaten van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO-Overig). Hierbij zijn 6 boringen uitgevoerd tot op een diepte van 4 meter beneden het maaiveld. Op basis van de gegevens van het booronderzoek kan worden gesteld dat ter plaatse van het onderzoeksgebied een (subrecent) ophoogpakket, op Hollandveen, op Afzettingen van Gorkum is aangetroffen. De bovenzijde van het profiel is verstoord door subrecente bouw- en inrichtingswerkzaamheden. Deze verstoringen reikten tot een diepte tussen 0,25 meter en 1,25 meter. Vervolgens werd een dik veenpakket aangetroffen. Het betreft kleilig veen, met soms een inschakeling van klei. Onderin het profiel werd op een diepte tussen 3,45 en 3,80 meter beneden het maaiveld (tussen 5,47 tot 5,74 meter –NAP) een bruingrijze kleilaag aangetroffen. Dit betreffen Afzettingen van Gorkum. Het onderzoeksgebied maakt deel uit van het komgebied. Er werden geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van stroomruggen. Het aangetroffen profiel was op hoofdlijnen overeenkomstig hetgeen dat op basis van het opgestelde Archeologische Verwachtingsmodel werd verwacht.

#### *Aanbevelingen*

Er zijn geen aanwijzingen dat het bodemprofiel dusdanig verstoord is dat er geen kans meer bestaat op de aanwezigheid van archeologische waarden. Onduidelijk is wat voor type archeologische vindplaats kan worden aangetroffen. Er dient bij een verdere kartering dus te worden uitgegaan van 'het minst gunstige scenario', dat wil zeggen de aanwezigheid van een archeologische vindplaats met een lage vondstdichtheid, of het ontbreken van een vondstlaag. Karterend booronderzoek is, volgens de aan de KNA gelieerde Leidraad Karterend Booronderzoek (Tol et al, 2006), alleen een geschikte prospectiemethode wanneer per definitie sprake is van de aanwezigheid van een archeologische laag, en/of een vondstdichtheid die matig hoog of hoog is. Bij vindplaatsen met een lage vondstdichtheid, of bij gebrek aan een vondstlaag, is het graven van proefsleuven de enige geschikte prospectiemethode. Daarom wordt aanbevolen om ter plaatse van het onderzoeksgebied door middel van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven meer duidelijkheid te verkrijgen

---

<sup>5</sup> SOB Research, Instituut voor Archeologisch en Aardkundig Onderzoek, Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen Plangebied Oukoopsedijk 19, Oukoop, Gemeente Reeuwijk Projectnummer 1653-0909, Heinenoord, september 2009

over de daadwerkelijke aan- of afwezigheid van archeologische resten. Dit onderzoek zou gecombineerd kunnen worden met de aanleg van de waterpartij centraal door het onderzoeksgebied. Hierbij zouden de civieltechnische graafwerkzaamheden kunnen worden gecombineerd met het aanleggen van de proefsleuf, waardoor een kostenbesparing zou kunnen worden gerealiseerd. Op deze wijze kan een afdoende inzicht worden verkregen in de aan- of afwezigheid van archeologische resten.

Voorafgaand aan dit onderzoek dient eerst een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat wordt goedgekeurd door de Bevoegde Overheid inzake archeologie. Wanneer er binnen delen van het onderzoeksgebied geen bodemverstorende werkzaamheden worden uitgevoerd kan daar van de uitvoering van een proefsleuvenonderzoek worden afgezien. Dan is het wel noodzakelijk om in het gewijzigde bestemmingsplan een dubbelbestemming aan het plangebied toe te kennen. Dit om de uitvoering van archeologisch onderzoek voorafgaand aan mogelijk toekomstige plannen met bodemverstorende activiteiten te kunnen waarborgen.

#### *Second opinion*

Omdat de aanbevelingen van het "Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek" is een second opinion<sup>6</sup> gevraagd in hoeverre de resultaten van het onderzoek een proefsleuvenonderzoek of een dubbelbestemming rechtvaardigen.

In de second opinion wordt geconcludeerd dat het, gelet op de aanwezigheid van de resten van Kasteel Wiltenburg, te verantwoorden is dat in het plangebied extra aandacht uitgaat naar mogelijke archeologische sporen en vondsten. SOB gaat echter niet in op de mogelijke relatie tussen kasteel en plangebied. De historische betekenis van de Oukoopsedijk wordt niet belicht in het bureauonderzoek. Daardoor is de betekenis en/of waarde van eventuele bebouwing langs deze dijk evenmin vanzelfsprekend. Volgens het archeologisch Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek kunnen in het plangebied vindplaatsen uit nagenoeg alle perioden worden aangetroffen. Voor deze stellingname ontbreekt een archeologische onderbouwing door middel van feiten. Een inhoudelijke beredenering, waarbij de datering van de geologische pakketten als uitgangspunt genomen wordt voor de specificering van de te verwachten periodisering en diepte van vindplaatsen, ontbreekt eveneens. De huidige suggestie is daarmee zeer vrijblijvend, en niet specifiek gemaakt voor het onderzoeksgebied. Er zijn evenmin archeologische indicatoren of archeologisch relevante horizonten aangetroffen in de boringen. Daarnaast ontbreekt een beargumenteerde onderbouwing voor het verwachten van een archeologische vindplaats in het Hollandveen, de Afzettingen van Gorkum en de dekzanden.

Het bureauonderzoek en aansluitende booronderzoek tonen aan dat er binnen het onderzoeksgebied geen archeologische resten en sporen binnen een diepte van 4 meter beneden maai-

---

<sup>6</sup> Buro de Brug, Second opinion n.a.v. J. Ras 2009: Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen Plangebied Oukoopsedijk 19, Oukoop, Gemeente Reeuwijk, SOB Research, Amersfoort, 30 november 2009

veld verwacht worden. Bodemverstoringen ten gevolge van de bouwactiviteiten zullen zich beperken tot de bovenste 2 à 3 m ten opzichte van maaiveld. Eventuele funderingspalen die tot op het dekzand (8 meter beneden maaiveld) worden geslagen zullen geen substantiële verstoring van het eventuele bodemarchief opleveren. Uit alle feiten blijkt dat de kans op het aantreffen van archeologische resten en sporen bijzonder klein is.

#### *Advies*

Het bureauonderzoek en het booronderzoek (zowel op grond van de bodemgegevens als door het ontbreken van enige archeologische indicator) hebben geen concrete feiten opgeleverd die wijzen in de richting van een archeologische vindplaats. Anders gesteld: bureauonderzoek en booronderzoek hebben juist aangetoond dat er geen archeologische resten te verwachten zijn. Op grond hiervan moet geconcludeerd worden dat vervolgonderzoek zowel vanuit archeologisch oogpunt, als ook vanuit het behouden van maatschappelijk draagvlak voor archeologisch onderzoek, ongewenst is.

Gelet op deze conclusie is een dubbelbestemming om eventuele archeologische waarden te borgen, niet noodzakelijk.

### **5.8. Bestaande 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.

Het perceel Oukoopsedijk 19 ligt niet binnen de invloedssfeer van bedrijven in de directe omgeving.

## **6. Juridische planbeschrijving**

### **6.1. Bestemmingsplan**

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan en bij de "Standaardtekst regels/voorschriften bestemmingsplan" van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

Het digitale bestemmingsplan Oukoopsedijk 19 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.Oukoopsedijk19OU10-BP80) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden 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 0595-08-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

### **6.2. Plansystematiek**

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal ontheffingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

Voor de initiatiefnemer en de omwonenden biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

### 6.3. 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 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 Bestemmingsregels bevatten de bestemmingen Agrarisch (artikel 3) en Wonen (artikel 4).

Het plangebied bestaat uit het perceel Oukoopsedijk 19. De omvang van percelen die in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling worden gerealiseerd, mag ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> bedragen. Het restant van het perceel heeft daarom een agrarische bestemming gekregen. De bestemming bevat een aanlegvergunningstelsel ten behoeve van de bescherming van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden.

De twee te realiseren woningen hebben de bestemming "Wonen". Gelet op het feit dat de tweede woning in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling mag worden gebouwd, is in lid 4.3, sub a bepaald dat de omgevingsvergunning, voor de woning in het bouwvlak dat het verst van de Oukoopsedijk is gesitueerd, pas kan worden verleend indien vaststaat dat tenminste 579 m<sup>2</sup> aan voormalige erfbebouwing is gesloopt. Zodoende wordt de ongewenste situatie voorkomen dat wel een tweede woning wordt gebouwd, maar dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing niet wordt gesloopt. Omdat een aantal ruimten van de bestaande woning in de grote agrarische schuur achter de woning is gesitueerd, is een aanvullende bepaling opgenomen dat tenminste 550 m<sup>2</sup> van die 579 m<sup>2</sup> in het onderhavige plangebied wordt gesloopt.

In de regels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor de woningen en de bijgebouwen. In principe is de maximale inhoudsmaat van een woning inclusief bijgebouw vastgelegd op 650 m<sup>3</sup>. Het plan bevat een afwijkingsbevoegdheid om deze inhoud te vergroten tot 1.000 m<sup>3</sup>. Voorwaarde hiervoor is dat per 0,65 m<sup>3</sup> extra inhoud, 1 m<sup>2</sup> voormalige agrarische opstallen dan wel 5 m<sup>2</sup> kassen wordt gesloopt en voldaan wordt aan de uitgangspunten voor het slopen als bedoeld in artikel 2, lid 2, onder a, sub i, v en vi van de "Verordening Ruimte" van de Provincie Zuid-Holland. Hierin staat aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de te slopen bebouwing dient te worden verbeterd, de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de

peildatum van 1 januari 2007 en de te slopen kassen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw liggen (met uitzondering van de transformatiegebieden). Voordat burgemeester en wethouders deze afwijkingsbevoegdheid toepassen, zal aan de initiatiefnemer worden gevraagd om een overeenkomst te overleggen, waaruit blijkt dat de die bebouwing ook daadwerkelijk wordt gesloopt.

Het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan.

#### *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 prostitutiebedrijven 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 ontheffingsregels (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 5 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.

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).



## **7. Uitvoerbaarheid**

### **7.1. Economische uitvoerbaarheid**

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de initiatiefnemer zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemers kan verhalen. Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van de woningen op het perceel.

### **7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan is in het kader van de inspraak op de gebruikelijke manier ter visie gelegd. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan verzonden aan een aantal instanties. De VROM-Inspectie die de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies coördineert, heeft aangegeven dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB. De Provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat het plan past binnen het provinciaal beleidskader.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft verzocht om de waterparagraaf te actualiseren. Aan dit verzoek is tegemoet gekomen.

### **7.3. Zienswijzen**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een ieder de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. Hiervan heeft alleen het Hoogheemraadschap van Rijnland gebruik gemaakt. In verband met de inwerkingtreding van nieuw beleid van Rijnland is de waterparagraaf geactualiseerd. Rijnland heeft tevens verzocht om aan de watergangen de bestemming "Water" toe te kennen. Dit verzoek is niet gehonoreerd. Het perceel vormt onderdeel van het buitengebied van de gemeente. In bestemmingsplannen buitengebied is het in het algemeen gebruikelijk om alleen aan hoofdwatgangen de bestemming "Water" toe te kennen. In plaats daarvan is in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen "Agrarisch" en "Wonen" 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' als apart sublid toegevoegd. Zodoende zijn de belangen van Rijnland voldoende veiliggesteld.