

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Bestemmingsplan Westeinde 69/73

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Juni 2020

Kenmerk 1901-35-T01
Projectnummer 1901-35

Inhoudsopgave

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Inleiding | 1 |
| 2. | Planontwikkeling | 2 |
| 2.1. | Bestaande situatie | 2 |
| 2.2. | Toekomstige situatie | 5 |
| 2.2.1. | Bebouwing | 5 |
| 2.2.2. | Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing | 6 |
| 3. | Beleid | 7 |
| 3.1. | Rijksbeleid | 7 |
| 3.1.1. | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte | 7 |
| 3.1.2. | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening | 8 |
| 3.1.3. | Visie erfgoed en ruimte | 8 |
| 3.1.4. | Natuurbeleid | 9 |
| 3.2. | Provinciaal beleid | 9 |
| 3.2.1. | Omgevingsbeleid | 9 |
| 3.2.2. | Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke | 13 |
| 3.3. | Gemeentelijk beleid | 14 |
| 3.3.1. | Structuurvisie 2013-2020 | 14 |
| 3.3.2. | Vigerende bestemmingsplannen | 15 |
| 3.3.3. | Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035 | 18 |
| 4. | Onderzoek | 20 |
| 4.1. | Milieueffectrapportage | 20 |
| 4.2. | Bodem | 21 |
| 4.3. | Geluid | 22 |
| 4.4. | Externe veiligheid | 24 |
| 4.5. | Niet gesprongen explosieven | 25 |
| 4.6. | Luchtkwaliteit | 25 |
| 4.7. | Waterparagraaf | 26 |
| 4.8. | Flora en fauna | 27 |
| 4.9. | Archeologie | 30 |
| 4.10. | Bedrijven en milieuzonering | 31 |
| 5. | Juridische planbeschrijving | 35 |
| 5.1. | Algemeen | 35 |
| 5.2. | Bestemmingsplan | 35 |
| 5.3. | Plansystematiek | 35 |
| 5.4. | Regels | 35 |
| 6. | Uitvoerbaarheid | 39 |

| | | |
|------|----------------------------------|----|
| 6.1. | Economische uitvoerbaarheid | 39 |
| 6.2. | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 39 |
| 6.3. | Zienswijzen | 39 |

1. Inleiding

Op het perceel Westeinde 69 was een aannemingsbedrijf gevestigd dat zijn bedrijfsactiviteiten heeft beëindigd. Op dit perceel is een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfsopstallen zullen worden gesloopt en in plaats daarvan zal één extra woning worden gebouwd. Op het perceel Westeinde 73 is een intensieve varkenshouderij gevestigd. De dagelijkse werkzaamheden van de eigenaar van dit perceel verplaatsen zich steeds meer richting aannemersactiviteiten. Daarnaast worden op het perceel nog varkens gehouden. Hij wenst daarom de planologische situatie te transformeren naar de bestemming "Bedrijf" en de agrarische bestemming te laten vervallen. Met het transformeren van de bestemming zal de varkenshouderij definitief stoppen. Hierdoor wordt de varkenshouderij nabij de dorpskern van Driebruggen gesaneerd.

De eigenaren van beide percelen hebben bij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk een verzoek ingediend om de bouwmogelijkheden uit te ruilen. De gemeente heeft –onder een aantal voorwaarden- positief op dit verzoek gereageerd. In dit bestemmingsplan worden die ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.

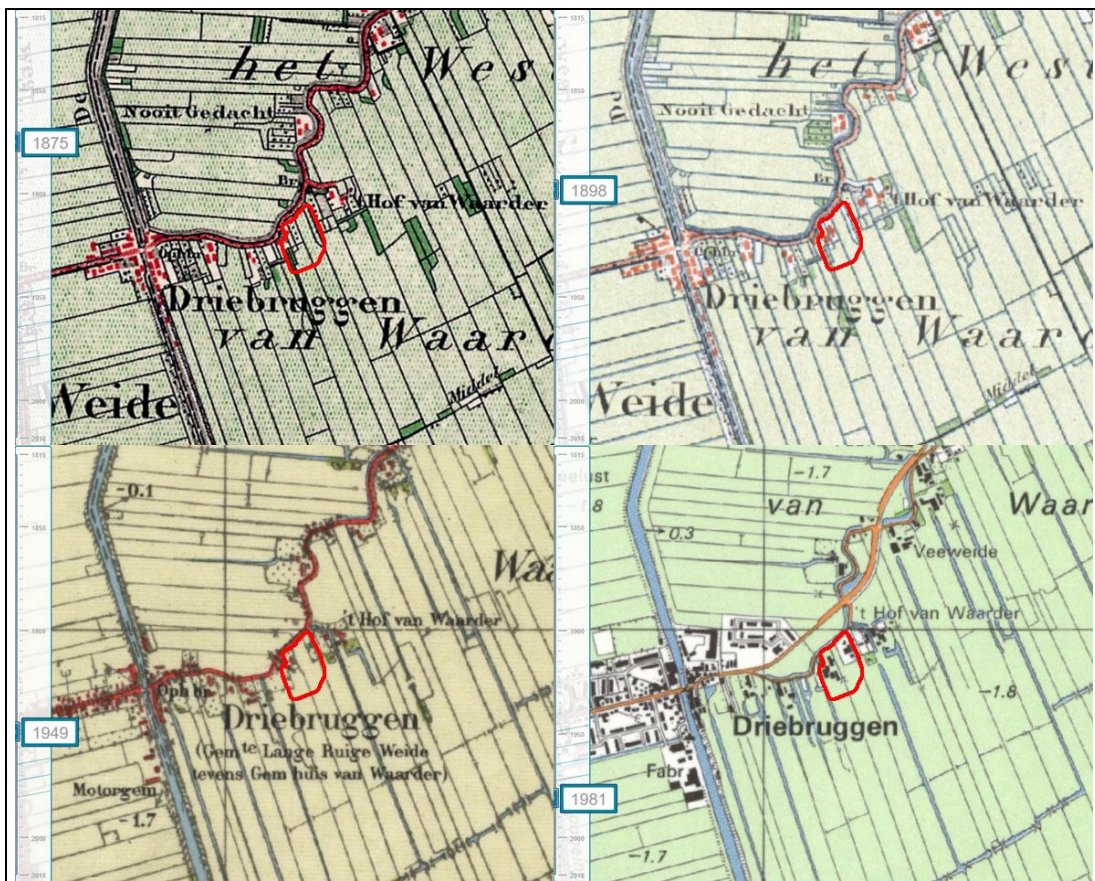


2. Planontwikkeling

2.1. Bestaande situatie

De omgeving van het plangebied ligt in een cope-ontginningslandschap. Omdat het gebied tot de 12e eeuw nog vrijwel in zijn geheel bij de bisschoppen van Utrecht hoorde, zijn de cope-ontginningen uit die periode allemaal Stichtse ontginningen. De Stichtse ontginningen werden geïnitieerd door de bisschop en/of de kapittels. Bij deze ontginningen waren de bestaande veenriviertjes allesbepalend. In Driebruggen gaat het daarbij naast het Westeinde om de oude dijken Laageind en Hoogeind. Kenmerkend is het smalle profiel, een veenriviertje langs de weg en aan één of beide kanten knotwilgen. Het Hoogeind / Laageind heeft een vrij recht verloop, het Westeinde daarentegen heeft een kronkelend verloop en volgt het veenriviertje waar het langs ligt. In de zeventiger jaren van de vorige eeuw is daar De Groendijck 'overheen' gelegd.

Afbeelding 2: Historische topografie.



De veenriviertjes boden toegang tot het achterliggende veen en de kleiafzettingen vormden een veel steviger ondergrond voor bewoning. Waarder ligt op enige afstand van de Oude Rijn en is ontgonnen vanuit het veenriviertje de Oude Wetering. De Oude Wetering verdeelt Waarder in enkele delen, met elk een andere verkavelingsrichting. Opvallend is dat het belangrijkste be-

bouwingslint op enige afstand van de Oude Wetering en het dorp Waarder kwam, namelijk langs het huidige Westeinde. Enkele van de monumenten van Driebruggen liggen dan ook aan het Westeinde.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



Driebruggen ligt midden in het Groene Hart in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De kern wordt doorsneden door de Dubbele Wiericke. Het deel van het dorp aan de westkant van de Dubbele Wiericke ligt in de Polder Lange Weide. Het oostelijk deel, waarin het plangebied ligt, is gesitueerd in de Polder het Westeinde van Waarder. Het dorp Driebruggen wordt via De Groendijk verbonden met Waarder en de aansluiting op de A12. Het Westeinde meandert bij Driebruggen als het ware om De Groendijk heen. Richting Waarder meandert het Westeinde niet meer en is het een rechte weg, die als ontginningsbasis werd gebruikt van waaruit het veen ontgonnen werd. Het gebied wordt gekenmerkt door een noord-zuid gerichte slagenverkaveling. Opvallend is dat die slagenverkaveling aan de noordzijde oost-west gericht is.

De bebouwingsstructuur langs het Westeinde en langs de Groendijk hangt sterk samen met de ontstaansgeschiedenis van het veengebied. Aan het lint staan boerderijen en agrarische bedrijven. De boerderijen en opstallen zijn veelal geclusterd aan de kop van het perceel. De erven hebben een onregelmatige vorm en grootte, waardoor een afwisselende zone langs die wegen is ontstaan. De concentraties van bebouwing worden afgewisseld met open ruimten en kleine boomgaarden waardoor een ruimtelijk afwisselend beeld ontstaat. Tussen de bebouwing zijn er zichtlijnen op het slagenlandschap. Het contrast tussen de open ruimte en de verdichte erven wordt versterkt door de vaak hoog opgaande erfbeplanting.

Ook op de percelen Westeinde 69 en 73 staan de bedrijfswoning en de boerderij op de kop van het perceel. Het elders zo kenmerkende doorzicht op het landschap wordt volledig geblokkeerd door de bedrijfsbebouwing. Bovendien staat op het perceel Westeinde 73 een varkensschuur die geurhinder veroorzaakt naar de omgeving.

Op het perceel Westeinde 69 is voor het eerst bebouwing zichtbaar op de topografische kaart van 1949. Het perceel heeft een omvang van 2.645 m². Er staat een vrijstaande (bedrijfs)woning (huisnummer 69a) die bestaat uit 1,5 bouwlaag met gedeeltelijk een dwarskap en voor het andere deel een langskap. De woning heeft rondom een tuin. Op het volledig verharde bedrijfsperceel staat één bedrijfsgebouw van 1.064 m², dat bestaat uit bouwdelen uit verschillende perioden, die uiteindelijk aan elkaar zijn gebouwd. Ter plaatse was een aannemingsbedrijf gevestigd met 40 à 50 man personeel. De bebouwing op het perceel wordt niet benoemd in de beleidsnota Cultuurhistorie en is daarmee niet behoudenswaardig.

Afbeelding 4: Doorzicht tussen Westeinde 69 en 73.



Op het perceel Westeinde 73 van 10.350 m² staat een boerderij die bestaat uit 1 bouwlaag met kap, die dateert uit 1875 (bron: BAG-viewer). De boerderij Westeinde 73 wordt als 'cultuurhistorisch waardevolle object' benoemd in de beleidsnota Cultuurhistorie en is daarmee behoudenswaardig. Het betreft een boerderij van het Zuid-Hollandse langhuistype onder een met riet gedekt zadeldak met een wolfseind aan de achterzijde. Voorin is het woonhuis ondergebracht, achterin het oorspronkelijke stalgedeelte (sinds circa 1965 bij het woongedeelte getrokken). De in gele IJsselsteen opgetrokken symmetrisch ingedeelde voorgevel heeft gesneden windveren en een makelaar. De plint is gepleisterd en boven de gevelopeningen van de voorgevel zijn strekken en rondbogen aangebracht die uitgevoerd zijn in rode baksteen. De vensters (gerenoveerd 1995) hebben bovenlichten. In de topgevel bevindt zich een engelenvenster. De niet-originele entree ligt in de rechter zijgevel en vervangt sinds circa 1965 de ingang aan de linker zijgevel in het toen gesloopte boenhok. De vensters onder in de linkerzijgevel zijn bezet met luiken. Op het perceel daarachter staan diverse bedrijfsopstallen met een oppervlakte van 1.403 m².

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Bebouwing

Het aannemingsbedrijf op het perceel Westeinde 69 wordt beëindigd. Daarna zal het bestaande bedrijfsgebouw worden gesloopt. In plaats daarvan wordt ten westen van de huidige woning een extra vrijstaande woning op het perceel gebouwd.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie.



Met uitzondering van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Westeinde 73 gesloopt. De boerderij zal met zorg worden gerestaureerd. Doordat de intensieve veehouderij wordt beëindigd, komt de milieuv vergunning te vervallen en vervalt ook de hindercontour van de varkensschuur. In plaats daarvan zal ter plaatse een aannemingsbedrijf worden gevestigd. De personeelsomvang van dit bedrijf zal aanzienlijk kleiner zijn dan het bedrijf dat voorheen op Westeinde 69 was gevestigd. Uiteraard neemt daardoor de verkeersintensiteit over deze smalle weg aanzienlijk af. Door de beëindiging van de varkenshouderij neemt bovendien het aantal verkeersbewegingen van vrachtverkeer af. Per saldo neemt samen met de ontwikkeling op Westeinde 69, de milieubelasting aanzienlijk af. In dit kader zijn afspraken met de initiatiefnemers gemaakt. Voor het perceel Westeinde 73 is daarbij afgesproken dat een aannemingsbedrijf tot en met milieucategorie 3.1 wordt toegestaan, waarbij ter plaatse van een van de agrarische bedrijfsopstallen een of meer nieuwe loodsen van in totaal maximaal 700 m² achterop het perceel mogen worden gebouwd.

2.2.2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Na de functieverandering ontstaan er derhalve twee percelen. Een bedrijfsperceel en een woonperceel met twee woningen. Rondom dit perceel worden nieuwe watergangen gegraven waardoor een eilandje ontstaat. Dit woonmilieu sluit aan bij de bestaande omgeving.

Op de plek van de voormalige boerderij ontstaat een bedrijfsperceel. Het bedrijfsgebouw zal in het verlengde van de boerderij worden gesitueerd. Door de reductie en de situering van de bebouwing worden de doorzichten naar het slagenlandschap versterkt. Hierdoor wordt het landschap vanuit het historische lint zichtbaar beleefbaar.

In totaal wordt bijna 2.500 m² aan voormalige agrarische- en bedrijfsbebouwing gesloopt. In plaats daarvan worden een nieuwe woning en maximaal 700 m² bedrijfsgebouwen gebouwd. Daardoor is er sprake van een aanzienlijke reductie van de bebouwing. Het Westeinde krijgt op deze plek weer een dorps karakter doordat er grootschalige bebouwing verdwijnt.

Resumerend wordt door deze ontwikkeling het karakter van het historische bebouwingslint hersteld. Doordat de bebouwing opnieuw wordt georganiseerd en geclusterd ontstaat er een geordend beeld. Tussen de twee percelen door ontstaan zichtlijnen op het slagenlandschap. Milieutechnisch verbetert de situatie doordat op het nieuwe bedrijfsperceel een lichtere milieucategorie komt te liggen.

Om dit te bereiken zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, dat tezamen met de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad kan worden vastgesteld (als kader voor de welstandstoetsing). Daarnaast wordt een landschappelijk inpassingsplan vervaardigd, waarin een concrete kavelinrichting is uitgewerkt.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. 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. 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 plange-

bied ligt in het Hollands-Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart. Dit gebied kent als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

De reductie van de bebouwing is uiteraard niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

3.1.2. 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, het NatuurNetwerk Nederland (NNN, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Zoals het Barro aangeeft ligt de verantwoordelijkheid voor de realisatie van het NNN bij de provincies. De gronden die onderdeel uitmaken van het NNN dienen een passende bestemming te krijgen zodat deze niet in strijd zijn met het rijksbelang. Het plangebied en de directe omgeving daarvan maken echter geen onderdeel uit van het NNN.

Verder worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. De planontwikkeling aan het Westeinde 69/73 is daarmee in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.3. Visie erfgoed en ruimte

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

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

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

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. In paragraaf 4.9 op dit aspect ingegaan en blijkt dat er geen archeologische waarden worden verwacht. De bestaande boerderij aan het Westeinde 73 zal worden gerestaureerd. Voor het overige is de bebouwing niet benoemd in de beleidsnota Cultuurhistorie en daarmee niet behoudenswaardig. In hoofdstuk 2 is een omschrijving gegeven van het landschap en de omgeving. Daarin is verantwoord hoe de planontwikkeling bijdraagt aan het herstel van de karakteristieke bebouwingsstructuur en de landschappelijke openheid en de doorzichten worden versterkt. De planontwikkeling heeft zodoende geen invloed op de van oudsher aanwezig ruimtelijke structuur met lintbebouwing.

3.1.4. 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

3.2.1. Omgevingsbeleid

Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het omgevingsbeleid is vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke

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

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie omvat kaartbeelden en een beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie. Voor de toekomst wil de provincie met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De Omgevingsvisie bevat hiervoor een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving zijn (bestaande beleid) integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Voor de onderhavige ontwikkeling is de beleidskeuze "Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied" niet van belang omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit').

Op de kwaliteitskaart is het Westeinde aangeduid als lint. Linten zijn beeldbepalend en dienen derhalve behouden te worden op basis van de volgende richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Ten behoeve van die inpassing is het Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke (zie paragraaf 3.2.2) geraadpleegd. De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen

in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader. Voor de instandhouding van het de karakteristieken van een lint is de korrelstructuur van het lint van wezenlijk belang. Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing.

De onderhavige ontwikkeling tast het lint niet aan. Door de reductie van bebouwing worden de doorzichten naar het landschap versterkt. Het karakter van het lint wordt hierdoor versterkt.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn regels opgenomen over onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang. In de verordening zijn voor voorliggend plan met name artikel 6.9 en 6.10 van belang.

Artikel 6.9 heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

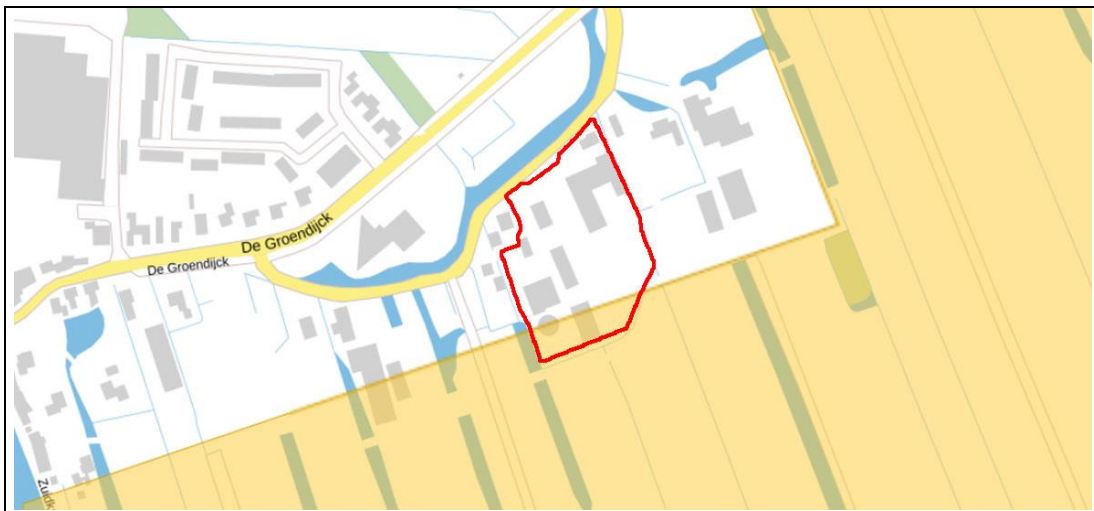
- Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
- Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat.
- Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

den. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

In dit geval is sprake van inpassing van een extra woning in het lint aan het Westeinde. Ook de transformatie van een agrarisch bedrijf naar een aannemingsbedrijf op Westeinde 73 is, omdat deze functie 'in feite' wordt verplaatst vanaf Westeinde 69, sprake van inpassing.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.1.1 is al aangetoond dat op grond van de jurisprudentie de bouw van één extra woning niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling en dat de ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing is.

Afbeelding 6: Fragment kaart stiltegebieden Omgevingsverordening Zuid-Holland.



Het achterste deel van het plangebied ligt binnen de begrenzing van een 'stiltegebied' (zie afbeelding 6). Op grond van artikel 3.28 van de verordening dient eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een stiltegebied de rust op significante wijze kan worden verstoord, hij verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten, behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die verstoring te voorkomen of te beperken. In

het verleden werden ook de bedrijfsactiviteiten van de intensieve veehouderij binnen de begrenzing van dat 'stiltegebied'. Doordat de bedrijfsactiviteiten in pandig plaatsvinden en de omvang van de bedrijvigheid wordt gereduceerd, is er per saldo sprake van een kwaliteitsverbetering die ook dan de rust in het stiltegebied ten goede komt.

3.2.2. Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

Gedeputeerde Staten hebben op 16 december 2014 het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke vastgesteld. Het gebiedsprofiel beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten van Gouwe Wiericke.

Met dit gebiedsprofiel wil de provincie een handreiking bieden voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in dit gebied.

Het gebied Gouwe Wiericke is geen geografische eenheid. De oostelijke grens valt samen met de provinciegrens van Zuid-Holland en is in landschappelijk opzicht willekeurig. De overige grenzen zijn: De Meije, de Oude Rijn, het sierteeltgebied van Boskoop, het stedelijk gebied van Gouda en de Hollandsche IJssel. Een dominante factor in de ontstaansgeschiedenis van Gouwe Wiericke is het veen. Het veen bepaalt de verschijningsvorm van het cultuurlandschap, de ligging van de dorpen en boerderijlinten.

Het Westeinde is aangewezen als bebouwingslint. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Het lint van het Westeinde wordt in het Gebiedsprofiel gekarakteriseerd als polderlint. Bij de polderlinten is er een onderscheid te maken tussen het lint van de droogmakerijen en de linten van de veenpolders. Binnen de linten van de veenpolders bestaat, afhankelijk van de ondergrond en de landschappelijke context, een grote variatie in de ruimtelijke opbouw, daarom zijn deze verder onderverdeeld. Het Westeinde is een lint in een veenpolder.

De polderlinten zijn ontstaan als ontginningsbasis van de veenweide. Het lint ligt aan een smalle weg met aan weerszijden watergangen: meestal een bredere wetering aan een kant en aan de andere kant een smalle sloot. De overwegend asymmetrische bebouwing, met aan een kant bijna continu bebouwing (in dit geval de zijde van Westeinde 69/73) en aan de andere kant losse bebouwing, is ontstaan door de verschillende ontginningsfasen. De meeste polderlinten zijn 'lang en recht'. Het lint bij Driebruggen waar een veenstroompje de basis vormde en waar later de doorgaande weg 'overheen gelegd' werd, is een uitzondering daarop.

Het is van belang om de ruimtelijke structuur van langgerekte kavels dwars op het bebouwingslint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek herkenbaar te houden. Daarbij dient te worden vastgehouden aan de, afhankelijk van het lint, verspreide tot half open bebouwings-

structuur en de symmetrie of asymmetrie van het lint. Onbebouwde kavels tussen de bebouwing dienen te worden gekoesterd en de bescheiden maat en schaal van de, veelal agrarische, bebouwing aan het lint te worden doorgezet. Bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande kavelopbouw als uitgangspunt nemen: bebouwing middenvoor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen. De landschappelijke inpassing van het (agrarisch) bedrijf door streekeigen erfbeplanting aan de voorkant en afhankelijk van de situatie ook aan de zij- en achterkanten. De karakteristiek van knotbomen langs de wegen dient in stand gehouden te worden.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel als van individuele bebouwing en de bijbehorende landschappelijke inpassing.

De onderhavige ontwikkeling tast het lint niet aan. Door de reductie van de bebouwing worden de doorzichten versterkt. Daarnaast wordt de waterstructuur hersteld. De nieuwe invulling past daarmee binnen het Gebiedsprofiel.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie 2013-2020

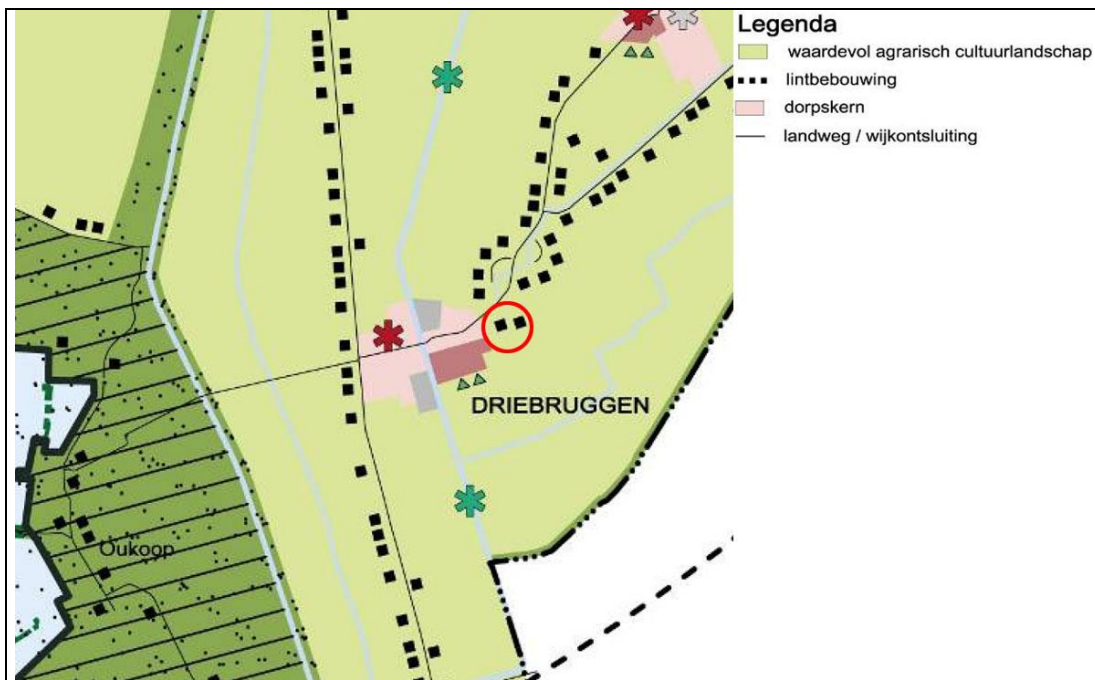
In de Structuurvisie 2013-2020 Vitaliteit in het Reeuwijkse Land die door de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is vastgesteld op 9 oktober 2013 is een kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente over de periode 2013-2020 met een doorkijk naar 2030. In de structuurvisie ligt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

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

Het veenweide- en droogmakerijenlandschap is kenmerkend voor het landelijk gebied van het Reeuwijkse Land. Inzet van de gemeente is het behoud van de landbouw- en sierteeltsector. In het verlengde daarvan zijn de inspanningen van de gemeente gericht op het behoud van de kenmerkende openheid van het landelijk gebied, het cultuurhistorisch waardevolle veenweide-

landschap, het laag gelegen droogmakerijenlandschap en de identiteit van de aanwezige bebouwingslinten. Dat kan alleen als de grondgebonden veehouderij en sierteelt de overheersende grondgebruikers blijven, eventueel in combinatie met natuurontwikkeling en recreatie. Daarnaast blijft de gemeente talrijke monumenten beschermen en wordt gestreefd naar een goede bestemming van boerderijen, molens en andere waardevolle panden.

Afbeelding 7: Fragment kaart structuurvisie.



Driebruggen wordt in de structuurvisie getypeerd als dorpskern ten westen van de brug over de Dubbele Wiericke met agrarische lintbebouwing in de polder Lange Weide en Ruige Weide. 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 passen in de huidige karakteristiek van het veenweidelandschap dat wordt bepaald door het kleinschalige beeld en diverse karakter van deze linten, zonder dat bij een verdere verdichting de kwaliteit van de linten verloren gaat. In de structuurvisie is opgenomen dat nieuwe bebouwing moet passen in de huidige karakteristiek van het veenweidelandschap.

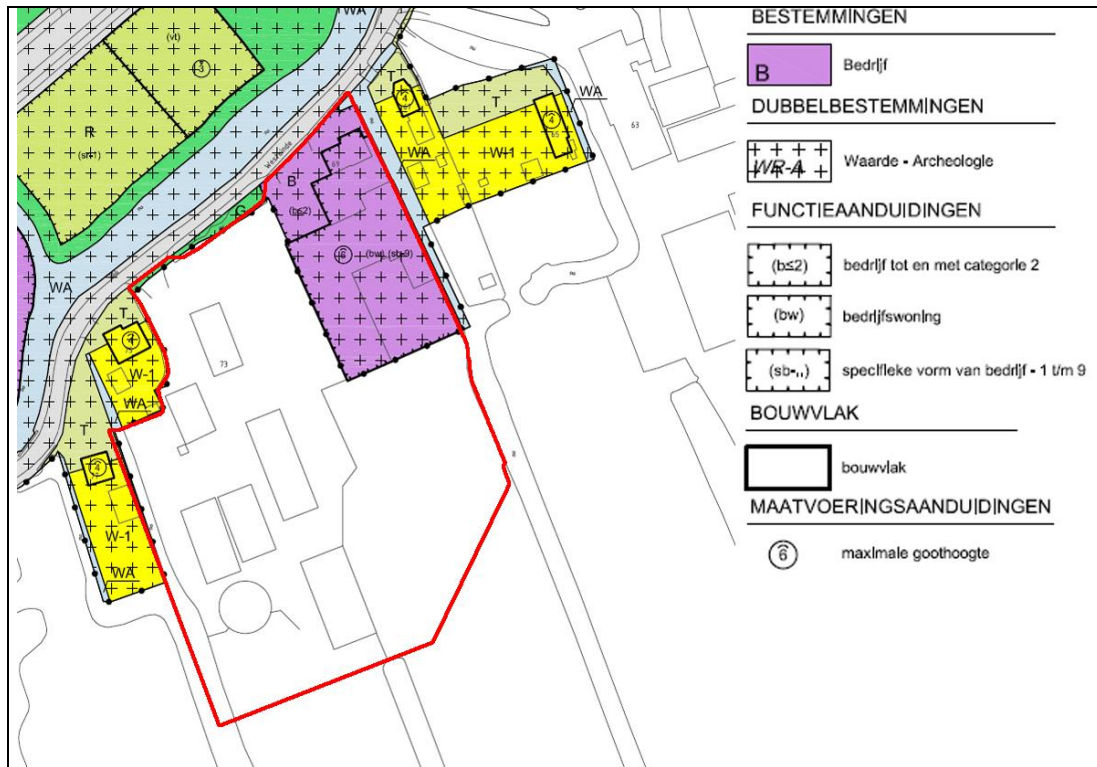
3.3.2. Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Driebruggen

Voor het perceel Westeinde 69 vigeert het bestemmingsplan "Driebruggen", dat op 6 april 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk is vastgesteld. Hierin heeft het perceel de bestemming "Bedrijf". Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 2 en een aannemingsbedrijf in categorie 3.1 toegestaan. Bovendien is de bouw van een bedrijfs-

woning mogelijk. Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Bij bouwwerkzaamheden groter dan 100 m² of dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

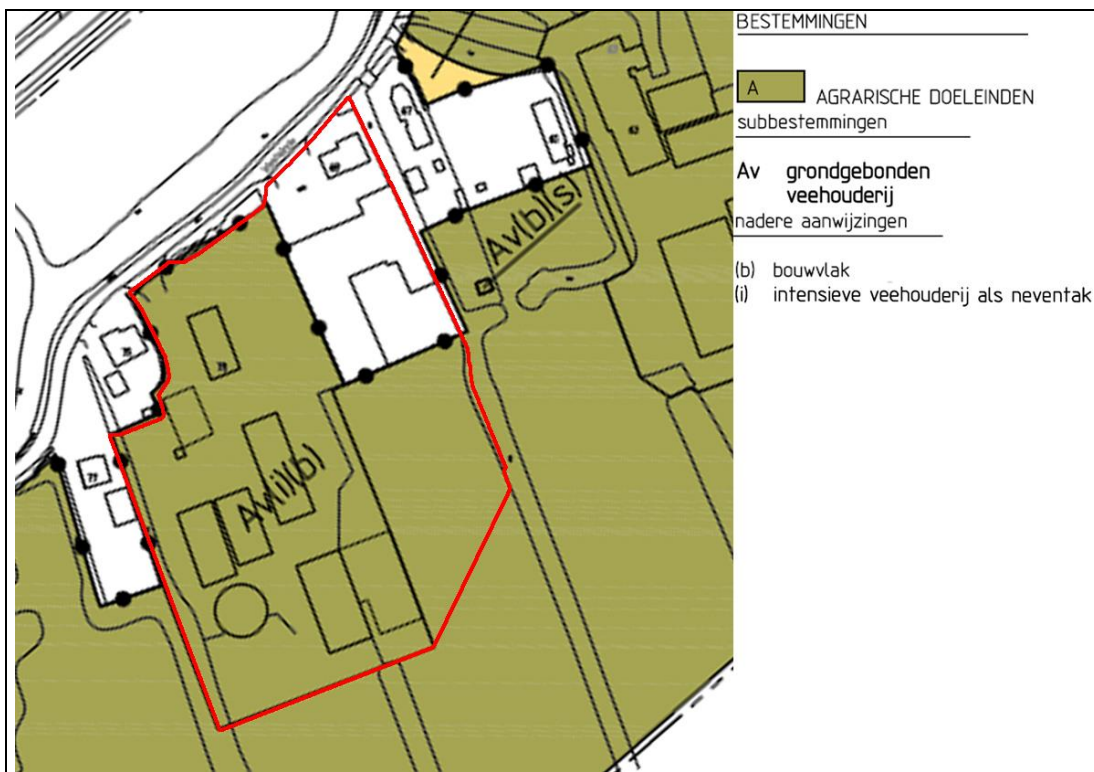
Afbeelding 8: Fragment bestemmingsplan Driebruggen.



Bestemmingsplan Lange Ruige Weide

Voor het perceel Westeinde 73 geldt het bestemmingsplan "Lange Ruige Weide", dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk op 2 oktober 2006 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is goedgekeurd op 17 april 2007. Het plangebied is bestemd voor "Agrarische doeleinden", met de subbestemming 'grondgebonden veehouderij' en de nadere aanwijzingen 'intensieve veehouderij als neventak' en 'bouwvlak'. Dit perceel heeft geen archeologische dubbelbestemming.

Afbeelding 9: Fragment bestemmingsplan Lange Ruige Weide.



Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk

Op 21 november 2018 is het "Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk" door de gemeenteraad vastgesteld. In dit parapluplan zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente aangevuld met een voorwaardelijke verplichting voor parkeren en laden en lossen waarin wordt verwezen naar het op dat moment geldende parkeerbeleid. Het gebruik van gronden dat is toegelaten op grond van andere geldende bestemmingsplannen, is slechts toegestaan als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en dit ook in stand wordt gehouden. Hierbij wordt aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota (Nota Parkeernormen) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Er kan ook pas een omgevingsvergunning worden verleend als wordt voldaan aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota.

Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk

Op 29 mei 2019 heeft de gemeenteraad het Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. Door dit bestemmingsplan is een eenduidige regelgeving om de cultuurhistorische waarde binnen de gemeente te beschermen van kracht geworden. In dit parapluplan heeft het perceel Westeinde 73 de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie". Het perceel is daardoor mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de Beleidsnota Cultuurhistorie. Daardoor mag op deze gronden uitsluitend op grond van het geldende bestemmingsplan worden gebouwd indien:

- de vergroting of verandering geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of bouwwerk;
- voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Erfgoedcommissie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is ingewonnen, waarbij de "Beleidsnota Cultuurhistorie" in acht wordt genomen;

Verder geldt er een omgevingsvergunningplicht voor het slopen van gebouwen of bouwwerken en is een afwijkingsregeling van toepassing om onder voorwaarden een extra zelfstandige wooneenheid in cultuurhistorisch waardevol object mogelijk te maken.











3.3.3. 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 broeikaseffect. 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 10: Uitsnede routekaart klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035.

| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------|---|---|---|--|--|---|---|---|---|--|
| | Energie | Water | Afval | Transport | 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 voedsel- en voedselconsumptie | 1. Woontevredenheid bewoners | 1. Energiebesparing m.b.t. recreatie |
| Prioriteit | Stimuleren duurzame energie opwekking | Stimuleren & faciliteren afkoppelen huishoudwater van riolering | Stimuleren verdere afval scheiding | Faciliteren laad- en infrastructuur & OV-netten | Faciliteren advies op maat | Verduurzaming gemeentebuis | Start Klimaatcoördinatie & 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 onderhoud particulier tuinteelt & openbare ruimte - Voorlichting waterverbruik - Stimuleren bestaandheid hitte & koude naastzijde - Meewerken aan terugwinning stoffen uit afvalwater | <ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren recycling - Stimuleren vermindering afvalproductie - Stimuleren vermindering verpakkingen - Tegengaan zwartafval - Stimuleren verduurzaming afvalinzameling & -transport | <ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren deelschot - Stimuleren verduurzaming distributie pakketjes - Faciliteren fiets- en snelwegen - Meewerken aan verbetering openbaar vervoer - Meewerken aan LNG - Stimuleren verduurzaming fietsgebruik - Verduurzaming eigen wagenpark | <ul style="list-style-type: none"> - Verduurzaming particuliere woningen - Prestatie afspraken woningcorporaties - Nieuwbouwen nul-op-nul (NOM) | <ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren verduurzaming sportaccommodaties - Stimuleren verduurzaming scholen - Stimuleren multi-functionaliteit | <ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren bedrijventuurs - Stimuleren verduurzaming agrarische bedrijven - Stimuleren verduurzaming bedrijven - Tegengaan loofstanz & braakliggend terrein - Meewerken aan grond- & reststoffen handel bedrijven | <ul style="list-style-type: none"> - Promotie lokale productie - Stimuleren eigen productie door bewoners - Tegengaan foodwaste - Stimuleren bewustzijn voedsel- en voedselconsumptie - Stimuleren reduceren vleesconsumptie | <ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren groene daken - Psychische & fysieke gezondheid stimuleren - Stimuleren fysieke arbeidsmarkt - Armoedebestrijding - Participatie stimuleren - Meewerken aan verduurzaming niveau | <ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren elektrische plezierwagens - Stimuleren fietsgebruik - Stimuleren & faciliteren laadinfrastructuur elektrische fietsen - Stimuleren klimaatneutraal recreatie mogelijkheden - Stimuleren verduurzaming recreatiegelegenheden |

Hoe?

| | | | | | |
|---|--|--|---|---|---|
| <p>Vaststellen eigen beleid</p> <p style="color: green; font-size: small;">Vertaling naar beleid</p> | <p>Actieplan</p> <p style="color: green; font-size: small;">Nadere vormgeving van voorzet invulling thema's door tekken</p> | <p>Borging in eigen organisatie</p> <p style="color: green; font-size: small;">Trekken vormen werkgroep per thema</p> | <p>Gedragsbeïnvloeding</p> <p style="color: green; font-size: small;">Klimaatcampagne om bewustwording te verhogen</p> | <p>Samenwerking andere partijen</p> <p style="color: green; font-size: small;">Klimaatcoöperatie & klimaatschool</p> | <p>Jaarlijkse tussenmetingen</p> <p style="color: green; font-size: small;">Ontwikkeling monitor fysiek domein</p> |
|---|--|--|---|---|---|

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.

Er wordt gebouwd met een EPC van 0,3, dat 25% strenger is dan het Bouwbesluit, conform de motie van de raad. De nieuwe woningen krijgen geen aansluiting op het openbare aardgasnetwerk. In plaats daarvan krijgen de woningen andere voorzieningen. Op deze wijze levert het plan een bijdrage aan de ambitie van de routekaart en het actieplan.

4. Onderzoek

4.1. Milieueffectrapportage

Het Europees parlement heeft op 12 maart 2014 en de Europese Raad op 16 april 2014 ingestemd met de Wijzigingsrichtlijn m.e.r.¹ (2014/52/EU). De Wijzigingsrichtlijn m.e.r. moest uiterlijk 16 mei 2017 in de Nederlandse regelgeving zijn geïmplementeerd. Dit is in artikel 2 van de Wijzigingsrichtlijn m.e.r. vastgelegd. Met de wijziging wordt beoogd de m.e.r.-beoordelingsprocedure te verduidelijken, de kwaliteit en de inhoud van het MER te verbeteren en de m.e.r.-procedure te stroomlijnen met milieubeoordelingen uit hoofde van andere EU-regelgeving, teneinde het milieu beter te beschermen, hulpbronnen efficiënter te gebruiken en duurzame groei in de Europese Unie te bevorderen.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval dus het college van burgemeester en wethouders² voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld.

De aanmeldnotitie beschrijft of er (mogelijk) sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Aan de vormgeving van deze notitie wordt slechts één belangrijke randvoorwaarde gesteld: er moet aandacht besteed worden aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten".

In bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten" staan drie hoofdcriteria centraal die verder zijn aangevuld met subcriteria. Bij een beoordeling of in het kader van de onderhavige planontwikkeling sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen dienen deze criteria in acht te worden genomen.

Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken:

- Kenmerken van het project

Het plangebied heeft een geringe omvang. Er is geen sprake van cumulatie is met andere projecten. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen heeft daarom slechts betrekking op het functioneren van de woningen en het aannemingsbedrijf. In het plangebied was al een aannemingsbedrijf aanwezig. De bestaande infrastructuur wordt gebruikt voor de ontsluiting. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van verderop gelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 4.10 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij deze ontwikkelingen.

¹ m.e.r. = milieueffectrapportage, MER = milieueffectrapport

² Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet en in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet bepaalt dat het college in ieder geval bevoegd is beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

- Plaats van het project
Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen wordt in het ecologisch onderzoek (zie paragraaf 4.8) geconcludeerd dat deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden van de verderop gelegen Natura 2000-gebieden Broekvelden/Vettenbroek en Nieuwkoopse Plassen en de Haeck. Het plangebied is evenmin van archeologisch belang (zie paragraaf 4.9). De cultuurhistorische kenmerken van het plangebied zijn als richtlijn voor de planontwikkeling gebruikt.
- Kenmerken van het potentiële effect
Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Zoals de in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten aantonen, heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van de intensieve veehouderij zal het woon- en leefklimaat voor bestaande woningen in de omgeving verbeteren. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

4.2. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het -met het oog op een goede ruimtelijke ordening- in principe noodzakelijk de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied te onderzoeken. Omdat op het perceel Westeinde 69 een tweede woning wordt gebouwd is voor dit perceel een verkennend bodemonderzoek³ (NEN5740) uitgevoerd.

Voor Westeinde 73 is geen bodemonderzoek uitgevoerd. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig 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. Voor gebouwen waarin (nagenoeg) niet voortdurend mensen verblijven, zoals bijvoorbeeld een opslaghal waar niet langer dan 2 uur per dag mensen verblijven, wordt vrijstelling van bodemonderzoek verleend. Het aannemingsbedrijf zal zijn werkzaamheden grotendeels op locatie uitvoeren. Derhalve is ook voor de bedrijfsloods(en) geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van de potentieel bodembedreigende activiteiten op de locatie Westeinde 69 te Driebruggen is een nulsituatie-bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek was tweeledig. Enerzijds was het doel het vastleggen van mogelijke (financiële) risico's bij aankoop van het perceel en anderzijds is gekeken of de bedrijfsactiviteiten hebben geleid tot een bodemver-

³ Geofox Lexmond BV, Verkennend bodemonderzoek Westeinde 69, 20120696/JVOO, Bodegraven, 26 april 2012

ontreiniging. Beide doelen worden beantwoord middels het vastleggen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Op basis van de onderzoeksgegevens zijn de volgende conclusies getrokken:

- de voormalige ondergrondse HBO-tank heeft niet tot bodemverontreiniging geleid;
- de spuitruimte en de diverse opslag plekken van chemische materialen hebben niet tot bodemverontreiniging geleid;
- de gedempte sloot is zintuiglijk en analytisch niet aangetroffen;
- ter plaatse van één boorpunt is een interventiewaarde overschrijding van koper aangetoond.

Het is onduidelijk of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper volgens de Wet bodembescherming (> 25m³ grond boven Interventiewaarde). De nulsituatie ter plekke van de spuitruimte, opslag van chemische producten en verf, en opslag van chemische restproducten is voldoende vastgesteld. De algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit is zeer heterogeen licht tot sterk verontreinigd met enkele zware metalen.

Uit een beschikking van de Omgevingsdienst Midden-Holland van 14 november 2012 (kenmerk 2012202054) blijkt dat de verontreiniging met koper geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt daarom geen beperking voor de planontwikkeling.

4.3. 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.

Aangezien voor het De Groendijck een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur geldt, is op grond van de Wgh akoestisch onderzoek noodzakelijk. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied en hebben een geluidszone van 250 meter. De nieuwe woning ligt in de geluidszone van De Groendijck. Voor de nieuwbouw woningen mag de geluidsbelasting van de gevel vanwege de weg, ten hoogste 48 dB bedragen (artikel 82, lid 1 Wgh).

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 maximale ontheffing is $L_{den}=53$ dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Voor de nieuwe woning die het dichtst bij de Groendijck is geprojecteerd, is met behulp van de rekentool van Infomil akoestisch onderzoek voor de Groendijck met standaardrekenmethode I uitgevoerd. De verkeersgegevens zijn daarvoor verkregen van de ODMH en ontleend aan het Regionale Verkeers- en milieumodel Midden-Holland (RVMH versie 3.1). Daaruit blijkt dat in 2030 de verkeersintensiteit 4.096 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Voor het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de verkeersverdeling uit die verkeersgegevens. Het wegdek bestaat uit dicht asfaltbeton (DAB).

Uit een berekening met standaardrekenmethode I blijkt dat de geluidsbelasting op de naar de weg gekeerde gevel van de woning 50,2 dB exclusief en 45,2 dB inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet overschreden.

Afbeelding 11: Akoestisch onderzoek De Groendijck.

| Verkeersgegevens: | Dag: | Avond: | Nacht: |
|---|--------------------------|---------------|---------------|
| Personenwagens per uur | 237.2 | 143.2 | 24.5 |
| Snelheid personenwagens | 60 | 60 | 60 |
| Lichte vrachtwagens per uur | 23.9 | 5.6 | 2.3 |
| Zware vrachtwagens per uur | 11.4 | 2.7 | 1.1 |
| Snelheid zwaar verkeer | 60 | 60 | 60 |
| Wegdektype | DAB 11/16 (referentie) ▾ | | |
| Omgevingskenmerken: | | | |
| Hoogte weg | 0 | | |
| Horizontale afstand tot midden van weg | 80 | | |
| Hoogte van waarnemer | 5 | | |
| Zichthoek (127 graden = volledig) | 127 | | |
| Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht) | 0.8 | | |
| Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig) | 0 | | |
| Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde | 0 | | |
| Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m) | 0 | | |
| Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt) | 0 | | |
| Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde) | 0 | | |
| Afstand tot drempel (0=geen drempel) | 0 | | |
| Resultaten: | | | |
| Berekende geluidniveau in Letm : | 49.947 | | |
| Berekende geluidniveau in Lden : | 50.232 | | |
| Berekende geluidniveau in Lnight : | 39.947 | | |

Voor het Westeinde geldt overigens ook een maximum snelheid van 60 kilometer/uur. Van het Westeinde zijn geen verkeersgegevens beschikbaar. Het Westeinde wordt uitsluitend gebruikt

voor bestemmingsverkeer en heeft daardoor een zeer lage verkeersintensiteit. Akoestisch onderzoek wordt gelet de lage intensiteiten niet zinvol geacht.

4.4. Externe veiligheid

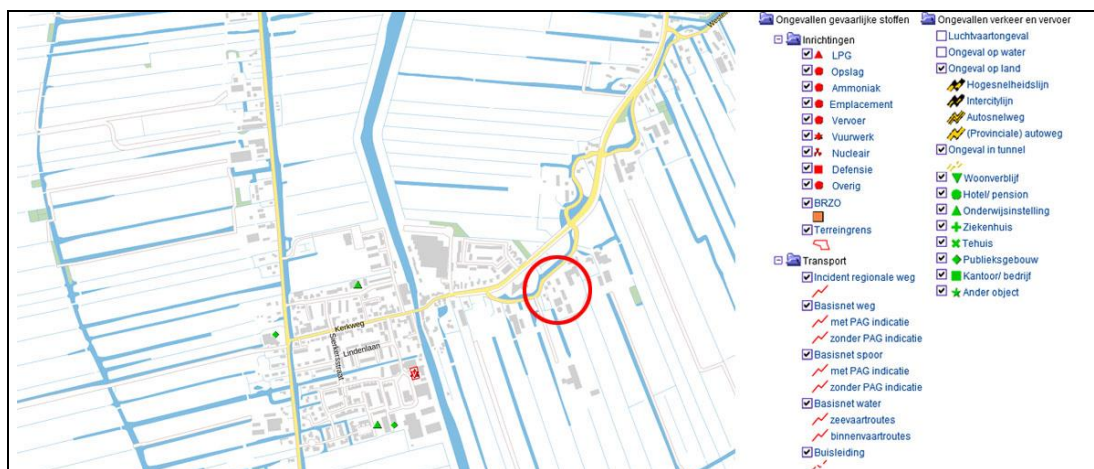
Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

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.

- 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.

Afbeelding 12: Fragment risicokaart.



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.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van de percelen Westeinde 69/73 geen bedrijfsactiviteiten plaatvinden van inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen. Er zijn evenmin transportroutes en/of buisleidingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van de woningen in het plangebied.

4.5. Niet gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden. In 2018 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van NGE voor het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van NGE.

Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van NGE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

4.6. 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 1 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2017, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (17,0 microgram per m³) en fijn stof (17,9 microgram per

m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10,8 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7. Waterparagraaf

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Dit hoogheemraadschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het watertoetsproces is op 20 maart 2020 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemers van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan. Hier uit blijkt dat sprake is van de normale procedure.

De Keur van HDSR, die op 1 mei 2019 van kracht is geworden, biedt -meer dan voorheen- mogelijkheden voor inwoners, bedrijven en andere overheden om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de eigen plannen en rekening te houden met een goede waterhuishouding. Naast de basisregels (de Keur), is ook het bijbehorende kaartensysteem (de legger oppervlaktewateren) herzien. De Keur gaat uit van het 'ja, mits-principe'. Uitgangspunt daarbij is dat mensen die plannen maken voor op of aan het water, daar verantwoordelijk mee om gaan. Dit nieuwe principe betekent overigens niet dat alles is toegestaan. Het blijft nodig om regels te stellen voor het beschermen van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken (waaronder stuwen en gemalen). Dit om schade aan dijken en oevers te voorkomen. Maar ook zijn er regels ter voorkoming van wateroverlast, watertekort en problemen bij afvoer en onderhoud in dit oppervlaktewater.

In de keur heeft HDSR een aantal algemene doelcriteria geformuleerd:

- het voorkomen van verslechtering van de kwaliteit van oppervlaktewater ;
- de mogelijkheid tot maatschappelijk medegebruik moet in stand blijven;
- de veiligheid moet gewaarborgd blijven;
- de taakuitoefening van het waterschap mag niet worden belemmerd;
- het waterstaatswerk moet in goede toestand worden achtergelaten.

Deze criteria hangen samen met aspecten als: risico-inschatting, veiligheidsaspecten, de bestaande dimensionering en capaciteit van het waterstaatswerk in relatie tot de normale werking en de werking in geval van piekbelasting van het systeem, de mogelijkheid om onderhoud te kunnen uitvoeren, de bestaande en gewenste waterkwaliteit en/of de mogelijkheden voor maatschappelijk medegebruik. De algemene doelcriteria zijn voor de onderdelen oppervlaktewater, waterkeringen en grondwater, uitgewerkt in specifieke doelcriteria.

Het plangebied ligt in de polder het Westeinde van Waarder, met een bodem die bestaat uit veen.

Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied kleiner dan 1.000 m² is compensatie bij een toename van verhard oppervlak niet noodzakelijk. Door de planontwikkeling neemt het areaal bebouwd en verhard oppervlak af. Op het perceel Westeinde 69 circa 1.050 m² gesloopt in ruil voor een woonbestemming met één woning. Op het perceel Westeinde 73 wordt circa 1.400 m² agrarische bebouwing gesloopt in ruil voor een bedrijfsbestemming met een schuur van maximaal 700 m² (en twee hooibergen). Het hemelwater op dit perceel zal op vergelijkbare wijze als in de huidige situatie worden verwerkt. Bovendien worden sloten gegraven om de waterstructuur te herstellen. Aanvullende compensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Om schoon water schoon te houden en gescheiden af te voeren zal voor dit bouwplan het schone hemelwater afgevoerd worden naar bodem of oppervlaktewater. Voor afvoer naar oppervlaktewater is het van belang dat geen uitlogende materialen (als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk) worden toegepast op plaatsen waar deze materialen in contact komen met het hemelwater. Dergelijke materialen zullen niet worden toegepast. Afvalwater wordt afgevoerd via het rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is.

De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft daarom op **datum** positief geadviseerd over het ruimtelijk plan.

4.8. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). 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' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te beoordelen of de planontwikkeling gevolgen heeft voor, de aanwezigheid van beschermde gebieden in de nabije omgeving en de aanwezige en verwachte flora en fauna in het plangebied, is ecologisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

⁴ Watersnip Advies, Ecologisch Onderzoek Westeinde 69 en 73 te Driebruggen, 19A046, Reeuwijk, november 2019

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of bijzondere provinciale natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is 'Broekvelden-Vettenbroek & Polder Stein', dit ligt 1,5 km ten westen van het plangebied. Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse plassen & De Haeck' ligt op 8 km ten noorden van het plangebied. Het plangebied is echter niet geschikt voor doelsoorten van deze Natura2000-gebieden als foerageergebied. Negatieve effecten op de doelsoorten van de Natura2000-gebieden zijn derhalve niet aan de orde.

Het plangebied maakt geen deel uit van NatuurNetwerk Nederland (NNN). Ook zijn er geen bijzondere landschapselementen aanwezig in het plangebied. De ruimtelijke ingrepen die verband houden met de sloop van de woning en de bouw van de woningen zullen vanwege de ligging van het plangebied geen schade veroorzaken aan de NNN.

Planontwikkelingen mogen niet tot gevolg hebben dat de stikstofemissie op hiervoor gevoelige natuurgebieden toeneemt. Voor de planontwikkeling Westeinde 69-73 komt het er per saldo op neer dat er een intensieve veehouderij verdwijnt en dat er een gasloze woning extra bijkomt. Hierdoor zal de stikstofemissie per saldo aanzienlijk afnemen. De activiteiten van de intensieve veehouderij zullen worden beëindigd voor de uitvoering van de planontwikkeling (sloop- en aanlegfase). Derhalve zal er geen sprake zijn van een toename van de stikstofemissie door de realisatie en in de gebruiksfase van het onderhavige bestemmingsplan.

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

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 beschermingsregimes soorten Vogelrichtlijn (wnb-vrl) en beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (wnb-hrl) en nationaal beschermde soorten vallen onder beschermingsregime 'andere soorten' (wnb-andere soorten).

Voor een deel van de beschermde soorten geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ont-heffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

In het plangebied zijn nesten van de Boerenzwaluw aangetroffen. Nesten van de Boerenzwaluw behoren tot de categorie 5 jaarrond beschermde nesten: nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De nesten die tot deze categorie behoren kunnen jaarrond beschermd zijn wanneer zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

gen. Hier is echter geen sprake van aangezien in de overwegend agrarische omgeving van het plangebied voldoende vergelijkbare mogelijkheden aanwezig zijn.

Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming 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. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden kan het plangebied mogelijk wel geschikt worden als voortplantings- en overwinteringsgebied voor de Rugstreeppad. Geadviseerd wordt te voorkomen dat er gedurende de voortplantingsperiode (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

De Ringslang kan voorkomen in het plangebied. Ter voorkoming van de vestiging van de Ringslang in het plangebied dient er voorkomen te worden dat er broeihopen in het plangebied komen te liggen.

De Waterspitsmuis kan niet voorkomen in het plangebied op basis van de biotoopkenmerken.

Vanuit de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling op voorwaarde dat bovenstaande aanbevelingen in acht worden genomen.

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 en om de biodiversiteit te vergroten en te versterken wordt geadviseerd om bij de nieuwe woning op Westeinde 69 en de nieuw te bouwen werkplaats op Westeinde 73 natuur-inclusief te bouwen. Dit houdt in dat er in de woning en werkplaats ruimte gemaakt wordt voor bijv. Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen. Dit kan door het inbouwen van kasten voor de vleermuis, het gebruik van gierzwaluwpannen en vogelvides en het aanbrengen van kunstnesten voor huiszwaluwen en boerenzwaluwen.

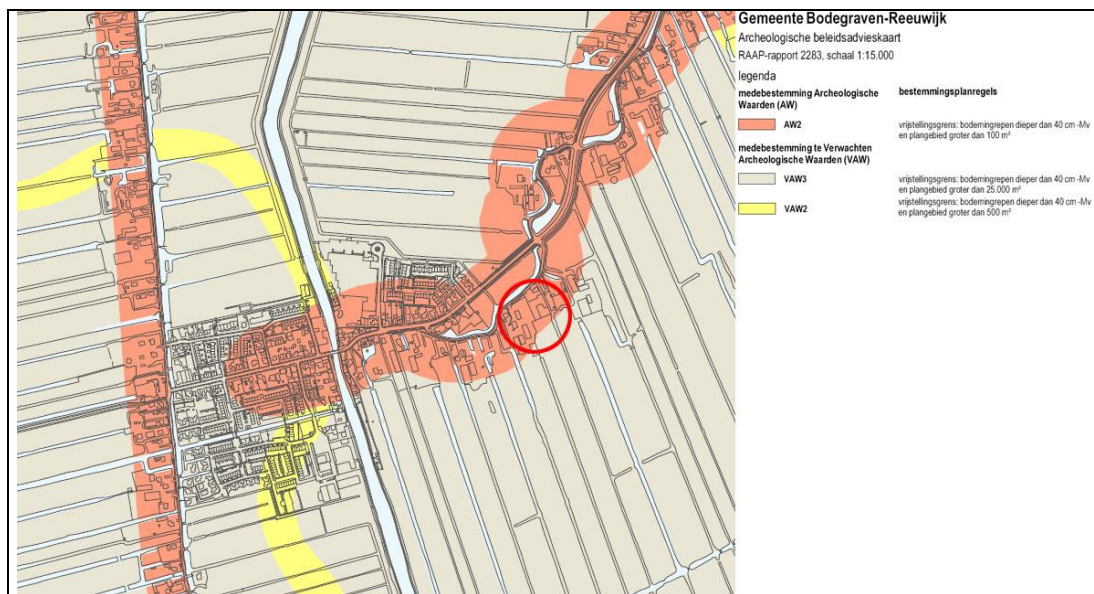
4.9. Archeologie

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

In 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".

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft de locatie de aanduiding 'AW2'. Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m². Derhalve is archeologisch onderzoek⁵ uitgevoerd volgens de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 4.1) en de gemeentelijke eisen.

Afbeelding 13: Fragment archeologische beleidsadvieskaart.



Voor het verzamelen van gegevens met betrekking tot reeds bekende archeologische en bodemkundige waarden van het plangebied is de archeologische beleidskaart van de gemeente

⁵ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek, Westeinde 69-73, Driebruggen, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Definitief, B19-402, Amsterdam, 5 december 2019

geraadpleegd. Ook zijn geo(morfo)logische kaarten, de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en historische kaarten bekeken. Tevens is het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) geraadpleegd en zijn de meest recente archeologische onderzoeksresultaten uit de omgeving van het plangebied in het onderzoek opgenomen.

Het plangebied bevindt zich op een stroomgordelafzetting. Hier geldt een hoge verwachting voor de Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd en een middelhoge verwachtingswaarde voor het Neolithicum. Gezien de (relatief) geringe oppervlakte en diepte van de geplande ingreep, en de grote diepte waarop deze sporen zich eventueel bevinden, is de verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie niet relevant voor dit onderzoek.

De stroomgordelafzetting is afgedekt met een (ruim) 7,5 meter dikke laag veen. Hierop kan bebouwing aanwezig zijn vanaf de Late Middeleeuwen. In de directe omgeving van het plangebied zijn tot op heden echter geen middeleeuwse sporen of vondsten aangetroffen. Het plangebied ligt volgens het AHN in een laaggelegen deel aan een voormalige veenrivier, in de regel een natte zone, aangezien het veengebied naar deze locatie afwaterde. Theoretisch kan middeleeuwse bebouwing hebben plaatsgevonden op een kleiige afzetting aan de rand van de rivier. Op kaarten een eeuw na de Middeleeuwen is binnen het plangebied echter geen bebouwing aangegeven, terwijl deze in de regel vrij plaatsvast was. Ook de verkaveling geeft geen indicatie dat het een (verlaten) bewoningperceel betreft. Gezien al deze aanwijzingen, lijkt nader archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus niet noodzakelijk.

Binnen het onderzoeksgebied geldt volgens de beleidskaart een hoge waarde voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd, die wordt onderschreven door het archeologisch onderzoek en historisch kaartmateriaal. Binnen het plangebied zijn geen indicaties aangetroffen voor de aanwezigheid van middeleeuwse resten. De hoge waarde kan daarom naar beneden worden bijgesteld. Binnen het plangebied zijn resten aanwezig uit de late 19e tot vroege 20e eeuw. Deze resten hebben echter een geringe informatiewaarde, aangezien de bebouwing nog deels aanwezig is. De boerderij uit de late 19e eeuw blijft gehandhaafd.

Geadviseerd wordt de beoogde ingreep vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Naar aanleiding van dit advies is in het onderhavige bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

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.

4.10. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. 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. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 14: Omgevingstype.

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|--|---|
| 1 | 10 meter | 0 meter |
| 2 | 30 meter | 10 meter |
| 3.1 | 50 meter | 30 meter |
| 3.2 | 100 meter | 50 meter |
| 4.1 | 200 meter | 100 meter |
| 4.2 | 300 meter | 200 meter |

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat. Milieuzonering is niet zonder meer

van toepassing op bestaande situaties, die historisch gegroeid zijn. In dergelijke situaties kan de richtafstandenlijst niet blindelings worden gebruikt, maar is maatwerk nodig.

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijen aanwezig. Derhalve is de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2013" van toepassing. Aangezien deze veehouderijen op een afstand van meer dan 50 meter van de nieuwe woning zijn gesitueerd, leveren deze geen beperking op voor de realisatie van die woning.

Een aannemingsbedrijf is zelf geen gevoelige functie. Het bedrijf zelf heeft uiteraard wel invloed op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Aannemersbedrijven met werkplaats met een bedrijfsoppervlak > 1.000 m² behoren tot milieucategorie 3.1 en hebben een richtafstand van 50 meter. Die richtafstand van 50 meter heeft uitsluitend te maken met het aspect 'geluid'. De woningen aan weerszijden van het perceel staan op kortere afstand dan 50 meter. Derhalve is akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd. Ten behoeve van het onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie in beeld gebracht.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau met $L_{Ar;Lt}$ = 45, 40 en 31 dB(A) of lager voor respectievelijk de dag, avond en nacht zonder maatregelen voldoet aan de eisen uit het Activiteitenbesluit (maximaal $L_{Ar;Lt}$ = 50, 45 en 40 dB(A)) en aan de waarden voor een goede ruimtelijke ordening. Ook de maximale niveaus voldoen grotendeels. Alleen bij transportbewegingen over de uitrit zijn er overschrijdingen mogelijk. Het gaat dan om vrachtwagens in de dagperiode, vertrekkende bestelbussen en komende personenauto's in de nachtperiode (maximaal 3 tussen 6.30 en 7.00 uur) met een L_{Amax} van resp. 75, 65 en 61 dB(A).

Indirecte hinder is gezien het lage aantal bewegingen van aan- en afrijdend verkeer geen probleem.

In de bestaande situatie is een intensieve veehouderij met een grootste afstand voor geur van 200 meter en voor geluid van 50 meter. Er zijn transportbewegingen vergund van vrachtwagens in zowel de dag als de nacht. Dat impliceert maximale niveaus van circa L_{Amax} = 75 dB(A). In de nieuwe situatie zijn er geen nachtelijke vrachtwagenbewegingen meer en ook geen geuremissie. De geluidbelasting neemt in de nieuwe situatie dan ook af.

Er is onderzocht wat het effect is van afscherming. Vanwege de veiligheid start het scherm 6 meter van de rand van de weg, met een lengte van 20 meter. Met schermhoogte 2,5 meter resulteert er geen overschrijding meer. Omdat uit stedenbouwkundig oogpunt een dergelijk scherm ongewenst is, zal voor de nieuwe inrichting een maatwerkvoorschrift worden opgesteld om bij Westeinde 75 hogere maximale niveaus voor de nachtperiode toe te laten vanwege het vertrekken van bestelbusjes. In het kader daarvan zal worden onderzocht in hoeverre de ge-

⁶ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek wijziging bedrijfssituatie Westeinde 73 Driebruggen, 2019083, Versie Dec.19-v3.doc, Ermelo, 18 december 2019

luidsisolatie van Westeinde 75 hoog genoeg is om ook met een iets hogere geluidbelasting aan de wettelijke norm voor het binnenniveau te voldoen.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er -indien een maatwerkvoorschrift wordt genomen- geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

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.

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 en zijn gebaseerd op de regeling uit het bestemmingsplan Driebruggen.

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Westeinde 69/73 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.Westeinde6973-BP40) 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 1901-35-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.

5.3. 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 omgevingsvergunningen om af te wijken van het bestemmingsplan beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

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

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). 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 gemeenten moet worden.

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de Agrarisch (artikel 3), Bedrijf (artikel 4), Tuin (artikel 5), Water (artikel 6), Wonen (artikel 7) en Waarde - Cultuurhistorie (artikel 8).

Een perceelsgedeelte achter Westeinde 69 heeft de bestemming "Agrarisch". Ter plaatse mogen alleen bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde in de vorm van erfafscheidingen worden gebouwd.

Het nieuwe aannemingsbedrijf heeft de bestemming "Bedrijf". Binnen deze bestemming is naast een aannemingsbedrijf in milieucategorie 3.1, de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, kantoren en bij deze functies behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water toegestaan. Op de verbeelding zijn twee bouwvlakken waarvan één voor de bedrijfswoning en de maatvoeringsaanduidingen opgenomen. Daarnaast is door middel van een aanduiding een bijgebouw in de vorm van een hooiberg toegestaan. In een voorwaardelijke verplichting is bepaald dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing binnen een half jaar na de realisatie van het nieuwe bedrijfsgebouw dient te zijn gesloopt.

Waterpartijen, structuurbepalende watergangen en locaties die van belang zijn voor de waterberging zijn bestemd voor "Water". Binnen de bestemming "Water" zijn watergerelateerde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, keermuren, duikers toegestaan.

Voor de bestemming "Wonen" is de bestemming overgenomen uit het bestemmingsplan Driebruggen. Het beleid in dat bestemmingsplan richt zich op het behouden en waar mogelijk het versterken van de kwaliteit van de woonomgeving. Daartoe is een regeling geformuleerd die het resultaat is van de afweging tussen enerzijds een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de opgave om de bestaande ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Het gebied tussen de nieuwe woning en de bestemming "Bedrijf" heeft de bestemming "Tuin" met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten. Dit gebied behoort evenmin tot het als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Vergunningvrije bouwwerken zijn hier dus niet toegestaan.

Naast de bestaande situatie en de bestaande mogelijkheden welke voortvloeien uit de geldende regeling, is bij het toekennen van de bestemmingen het bieden van voldoende erfbebouwingsmogelijkheden voor de bestaande woningen het uitgangspunt. De basis voor de regeling van de bestaande woonfunctie wordt gevormd door een regeling die uit twee bestemmingen bestaat: "Wonen" en "Tuin".

De woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ook daarbuiten toegestaan. De bestemming "Tuin" is gelegd op de bij een woning behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gelet op de cultuurhistorische waarde van de woning op het perceel Westeinde 73 hebben de woning en de gronden daaromheen de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie". Hiervoor geldt een omgevingsvergunningplicht om te slopen en is verbouw alleen toegestaan als geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden. Aan het achtererf waar nu nog agrarische bedrijfsopstallen staan zonder cultuurhistorische waarde, die worden gesloopt en vervangen door een bedrijfsgebouw, is deze dubbelbestemming niet meer toegekend. Deze gronden hebben, ook in de huidige situatie, immers al geen cultuurhistorische waarde. Bovendien zou in dat geval de omgevingsvergunningplicht om te slopen van toepassing zijn, hetgeen uit cultuurhistorisch oogpunt helemaal niet noodzakelijk is.

In de bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een extra zelfstandige woon-eenheid/wooneenheden mogelijk te maken binnen een bestaand object met cultuurhistorische waarde, mits aan enkele voorwaarden is voldaan.

Algemene regels

In artikel 9 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 10. Deze omvatten bepalingen over hoogteaanduidingen, overschrijding van bouwgrenzen.

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 11 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. Verder is in de algemene gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot parkeren, die vereist dat bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de Nota Parkeernormen.

De algemene afwijkingsregels (artikel 12) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van maten en de ligging van 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 15% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

Artikel 13 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 14). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 15).

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. In dit geval wordt geen bouwplan gerealiseerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemers. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de initiatiefnemers 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 als gevolg van de planontwikkelingen op de percelen Westeinde 69 en 73.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan verzonden aan het Hoogheemraadschap en de Provincie Zuid-Holland. Indien zij opmerkingen hebben worden deze te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

6.3. Zienswijzen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. De gemeente zal vervolgens de verschillende belangen tegen elkaar afwegen.

