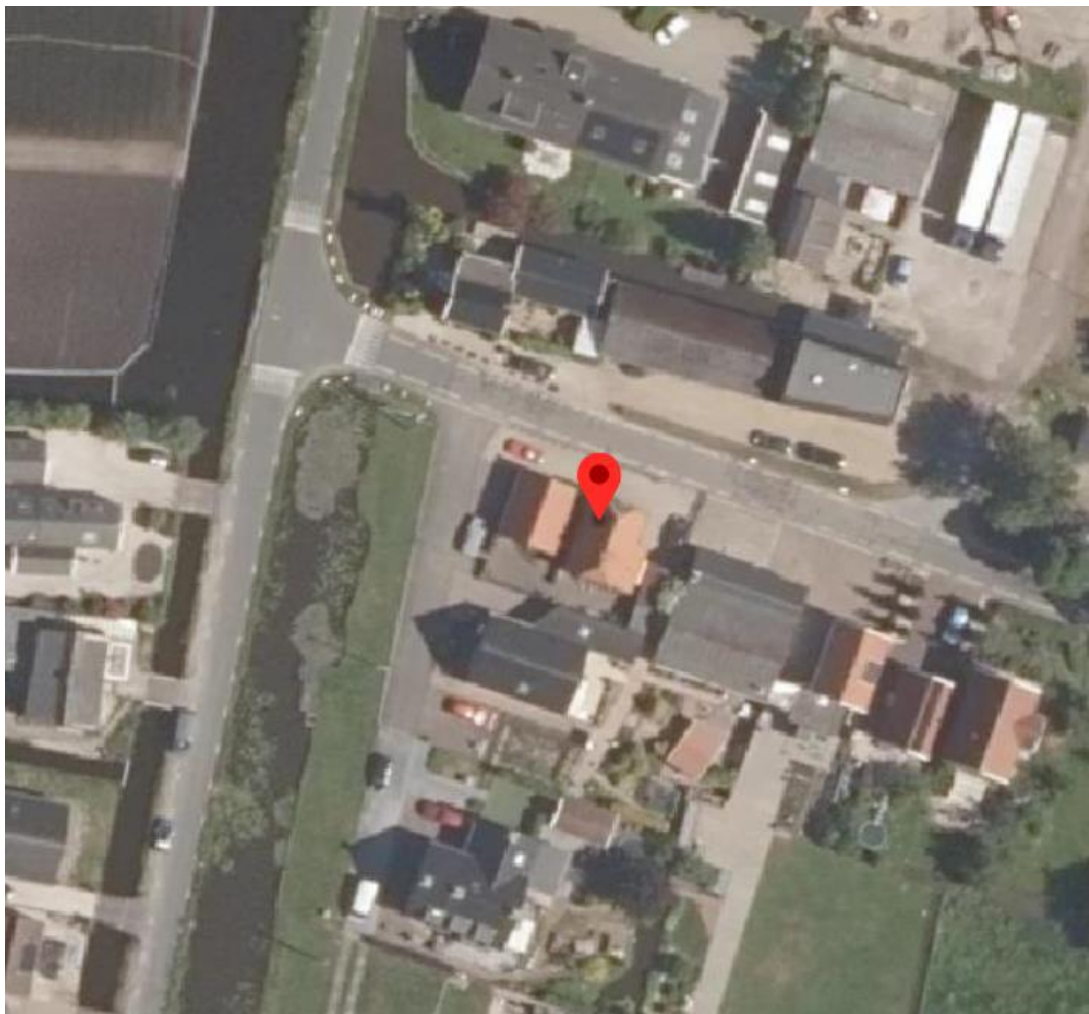


## **Bestemmingsplan**

## **Kaagjesland 53 en 78A**

## **Toelichting**





i.s.m.



**Plan:** Kaagjesland 53 en 78A  
**Versie:** 2  
**Opsteller:** R. Bosman  
**Status:** Ontwerp  
**Plantype:** Bestemmingsplan  
**IMRO-idn:** NL.IMRO.0701.kaagjesland53en78A-BP40

# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>19</b>
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bodem	20
4.3	Geluid	20
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.6	Externe veiligheid	26
4.7	Water	26
4.8	Natuur	28
4.9	Archeologie	29
4.10	Cultuurhistorie	29
4.11	Verkeer en parkeren	30
4.12	Onontplobbare oorlogsresten	30
<b>5</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>31</b>
5.1	Algemeen	31
5.2	Dit bestemmingsplan	32
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

## **Bijlagen**

– geen.

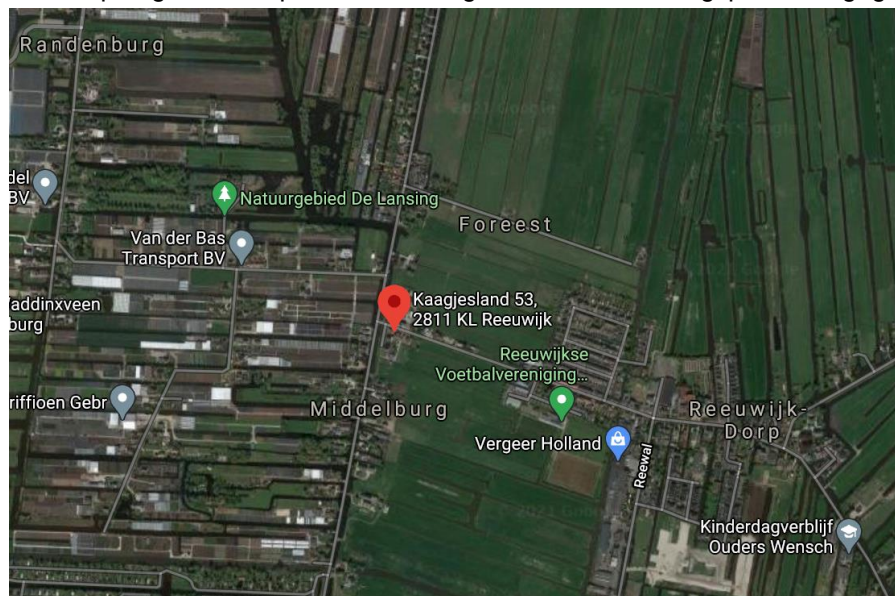
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het perceel Kaagjesland 53 te Reeuwijk, kadastraal bekend Reeuwijk, sectie D, nummer 1962 met een oppervlakte van 460 m<sup>2</sup> heeft een bedrijfsbestemming met daarop een bedrijfswoning met een aangebouwde schuur. Vanwege de relatielijn in de plankaart behoort de bedrijfswoning tot het bedrijf dat is gelegen op het perceel Kaagjesland 78A te Reeuwijk (kadastraal bekend Reeuwijk, sectie D, nummer 1980 met een oppervlakte van 350 m<sup>2</sup>). De initiatiefnemer wil de bestemming van het perceel Kaagjesland 53 te Reeuwijk wijzigen in de bestemming "Wonen". Door het wijzigen van de bestemming naar Wonen dient er op het perceel Kaagjesland 78A een aanduiding '0' op de plankaart te worden opgenomen ter voorkoming dat er op dat perceel wederom een nieuwe bedrijfswoning kan worden gerealiseerd.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van Reeuwijk Dorp nabij de T kruising Kaagjesland met de Middelburgseweg in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Aan de noordzijde ligt de weg Kaagjesland met aan de overzijde de percelen Kaagjesland 78 en 78A met respectievelijk een "Wonen" en een bedrijfsbestemming. Aan de oostzijde ligt het perceel Kaagjesland 51 met een bedrijfsbestemming. Het perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door het perceel Middelburgseweg 32 met een "Wonen" bestemming. Aan de westzijde ligt de Middelburgseweg en een vaart. Op navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



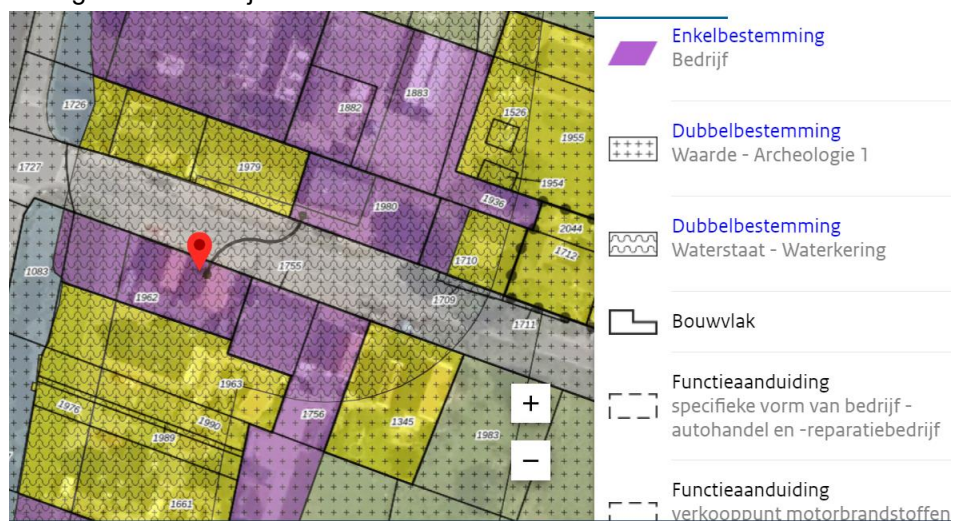
Afbeelding 1: globale ligging plangebied (rode marker) bron: pdokviewer.pdok.nl



Afbeelding 2: globale begrenzing plangebied (rode markering)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Buitengebied West, 1<sup>e</sup> herziening”, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Reeuwijk op 5 juli 2017. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de enkelbestemming “Bedrijf”, de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 1” en “Waterstaat – Waterkering”, de functieaanduidingen “specifieke vorm van bedrijf – autohandel en -reparatiebedrijf” en “verkooppunt motorbrandstoffen zonder Ipg” en de maatvoering “maximum aantal wooneenheden 1”. Tevens zijn de bestemmingsplannen “Parapluplan Parkeren Bodegraven Reeuwijk” en “Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven Reeuwijk” van kracht.



Afbeelding 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied West, 1<sup>e</sup> herziening'

De ter plaatse voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autohandel en – reparatiebedrijf: een autohandel en reparatiebedrijf in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

q. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG': een verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

bedrijfswoningen en de daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag bedragen, indien het aantal van '0' is aangeduid, is geen bedrijfswoning toegestaan;

bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, dammen en bruggen ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeer-voorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

Het beoogde gebruik voor "Wonen" binnen het plangebied past qua gebruik niet binnen de ter plaatse geldende gebruiksregels van de bestemming Bedrijf binnen het geldende bestemmingsplan. Daarnaast dient bij wijziging van het gebruik van het perceel met de bedrijfswoning naar Wonen tevens, vanwege de relatie met Kaagjesland 78A, in het perceel Kaagjesland 78A een "0" te worden opgenomen ter voorkoming dat er wederom een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd op het perceel Kaagjesland 78A. Dit tezamen maakt dat een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend document voorziet hierin.

## **1.4 Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6).

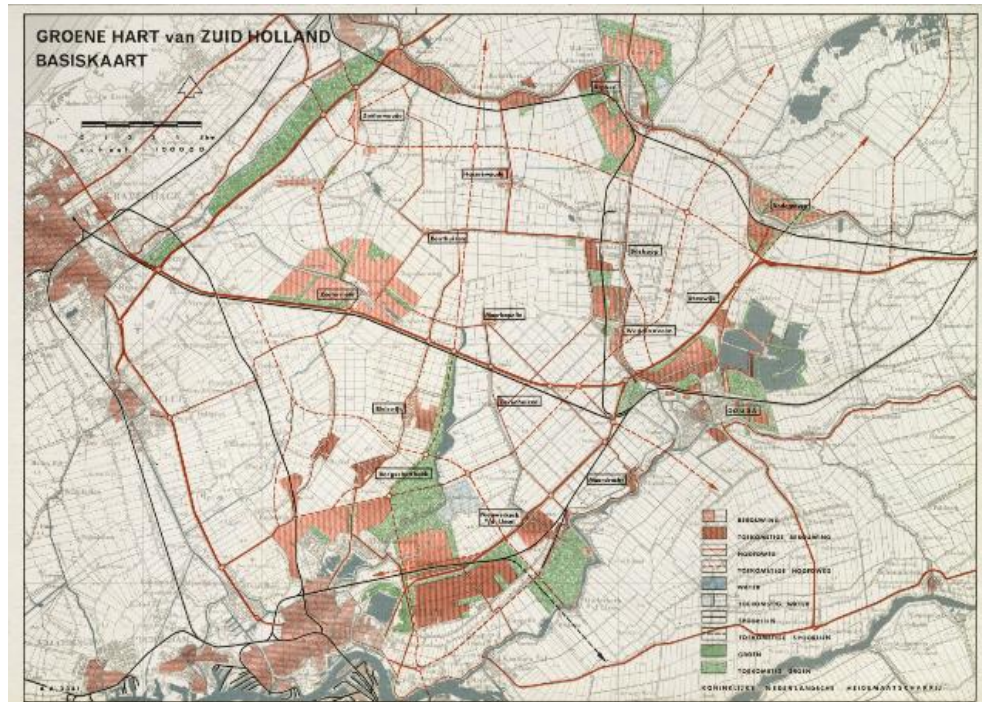
## 2 Planbeschrijving

### 2.1.1 Huidige situatie

Het gebied rondom Reeuwijk bestond tot de elfde eeuw vrijwel geheel uit moeras en bos. Pas in de loop van de twaalfde eeuw raakte de omgeving bewoond, toen boeren uit Holland en Utrecht de grond begonnen te ontginnen. De boeren gebruikte het land voor akkerbouw en veeteelt. In eerste instantie gebruikte men het land met name voor de akkerbouw, maar de veenbodem zakte in. Hierdoor was het land te nat voor akkerbouw en ging men over op veeteelt. De boeren die zich in het gebied gevestigd hadden, vormden kleine woonkernen bij een kerk, brug en langs de lange polderwegen. In de loop van de tijd groeiden deze woonkernen langzaam uit tot acht kleine agrarische gemeenten: Waarder, Lange Ruige Weide, Oukoop, Stein, Vrijenhoef en Kalverenbroek, Sluipwijk en Reeuwijk, dat uit Reeuwijk-Dorp en Reeuwijk-Brug ontstond. Aan het begin van de negentiende eeuw was Reeuwijk een van de grootste gemeenten in het gebied. In 1870 werd daarom besloten om de vestigingen Stein, Sluipwijk en Reeuwijk samen te voegen tot de gemeente Reeuwijk.

#### Van turfwinning tot recreatie

In de achttiende en negentiende eeuw begon men op veel plaatsen rondom Reeuwijk met het afgraven van de grond. De afgegraven grond werd gedroogd en zo ontstond de brandstof turf, die vooral werd gebruikt in de pottenbakkerijen en de bierbrouwerijen van het nabijgelegen Gouda. Het drastische afgraven van de grond zorgde voor het ontstaan van een groot plassengebied: de Reeuwijkse Plassen.



Afbeelding 4: historische kaart

Hoewel er in de negentiende eeuw plannen bestonden om de plassen in te polderen, is het hier nooit van gekomen. In de twintigste eeuw kregen ze een recreatieve bestemming.



Na de Tweede Wereldoorlog begon de gemeente met grote uitbreidingsprojecten ter bestrijding van de woningnood. In de jaren vijftig en zestig werden Reeuwijk-Dorp en Reeuwijk-brug daarom uitgebreid in de richting van de rijksweg en het plassegebied. Sinds 1 januari 2011 maakt Reeuwijk onderdeel uit van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### **2.1.2 Plangebied**

Het plangebied ligt aan de Kaagjesland nabij de T kruising met de Middelburgseweg. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de huidige bebouwing.



*Afbeelding 5: huidige situatie plangebied*

## **2.2 Toekomstige situatie**

Het voornemen bestaat om aan het perceel Kaagjesland 53 met daarop een bedrijfswoning en een berging een bestemming Wonen te geven en om aan het perceel Kaagjesland 78A een "0" in de plankaart toe te voegen zodat daar geen bedrijfswoning meer kan worden gerealiseerd. Navolgend wordt ingegaan op de beschrijving van de gebruikswijziging. Het bestemmingsplan is op deze situatie gebaseerd.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### **Conclusie**

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

#### 3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### ***Toetsing***

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Aangezien met voorliggend plan alleen het gebruik van een bestaande woning wordt gewijzigd, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Bro. Er is derhalve door Bosman Bouwvergunningen & Advies geen toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd.

### ***Conclusie***

Het plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

De provincie Zuid-Holland wil 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. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zes richtinggevende ambities, te weten:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De gestelde ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

### ***Toetsing***

De provincie Zuid-Holland zet in de Omgevingsvisie onder andere in op ontwikkelingen met een passende ruimtelijke kwaliteit. Tevens wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte verbeteren. Gelet op het feit dat met voorliggende planontwikkeling wordt voorzien in een ontwikkeling die past bij de aard, schaal en de maat van de bestaande kenmerken van de omgeving en binnen het stedelijk gebied is voorzien, wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met de ambities uit de Omgevingsvisie van Zuid-Holland.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsverordening ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. De Omgevingsverordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en;
- c zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

#### **Toetsing**

Voor onderhavig plan zijn de aspecten Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 6.2.3) en ruimtelijke kwaliteit van belang (artikel 6.2.2). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2, waaruit volgt dat ontwikkeling in lijn is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij ruimtelijke kwaliteit is de vraag of de ruimtelijke ontwikkeling, niet voorziet op een wijziging op structuurniveau, past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). De planontwikkeling voorziet in een gebiedseigen ontwikkeling, die qua aard en schaal nadrukkelijk aansluiting zoekt bij de kenmerken van de omgeving. Er is sprake van inpassing. Het plangebied ligt niet binnen een van de beschermingscategorieën van de kaart 'Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit'.

De provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid een aantal provinciale milieubelangen. Hieronder leest u hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot vier van deze belangen:

- *Bescherming van stiltegebieden*  
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.
- *Windenergie stimuleren*  
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.
- *Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven*  
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.
- *Beschermen van grote groepen mensen*  
De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

#### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal beleid en de vier provinciale milieubelangen.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Ruimtelijke Agenda Midden-Holland 'Geslaagde kwaliteit in een vitale regio'**

De gemeenten in Midden-Holland hebben in 2009 besloten om gezamenlijk het bestaande ruimtelijk beleid verder te ontwikkelen tot een uitvoeringsgerichte ruimtelijke agenda. Deze agenda heeft een doorlooptijd tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Op 15 februari 2010 heeft het portefeuillehoudersoverleg Groene Hart, RO en Volkshuisvesting de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland 'Geslaagde kwaliteit in een vitale regio' vastgesteld.

De agenda moet de kwaliteiten en samenbindende identiteit van het gebied formuleren en leiden tot meer regie op de ruimtelijke ontwikkelingen in de regio in relatie tot ontwikkelingen vanuit provinciaal en rijksbeleid. De agenda moet de regio ook een duidelijk eigen gezicht geven in het geheel van de Randstad.

Speerpunten zijn:

- verbetering van de noord-zuidverbinding door ontwikkeling van de N207-corrider;
- een regionaal programma ketenmobiliteit met een bijzondere functie voor de Gouweknoop;
- een regionaal programma voor verbeterde voorzieningen;
- een regionaal programma voor een gastvrij Midden-Holland, gekoppeld aan marketing van de regio;
- een regionaal fonds gekoppeld aan de doelen van de ruimtelijke agenda.

Het vergroten van de vitaliteit van de regio is met name relevant voor de gemeenten die te maken hebben met vergrijzing en ontgroening. Vanuit die problematiek is een regionale visie op dit thema van groot belang. De vitaliteit wordt in de kleine kernen niet alleen opgelost in de kleine kernen zelf, maar juist in samenhang met de kernen met een (sub)regionale functie en de verstedelijkte gemeenten die het aanbod van enkele centrale voorzieningen verzorgen. De aanpak verschilt per kern.

#### ***Toetsing***

De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de regiovisie en de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland. De wijziging van het gebruik van de bedrijfswoning naar een burgerwoning voorziet in de behoefte en is daardoor in overeenstemming met de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland.

#### ***Conclusie***

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020'

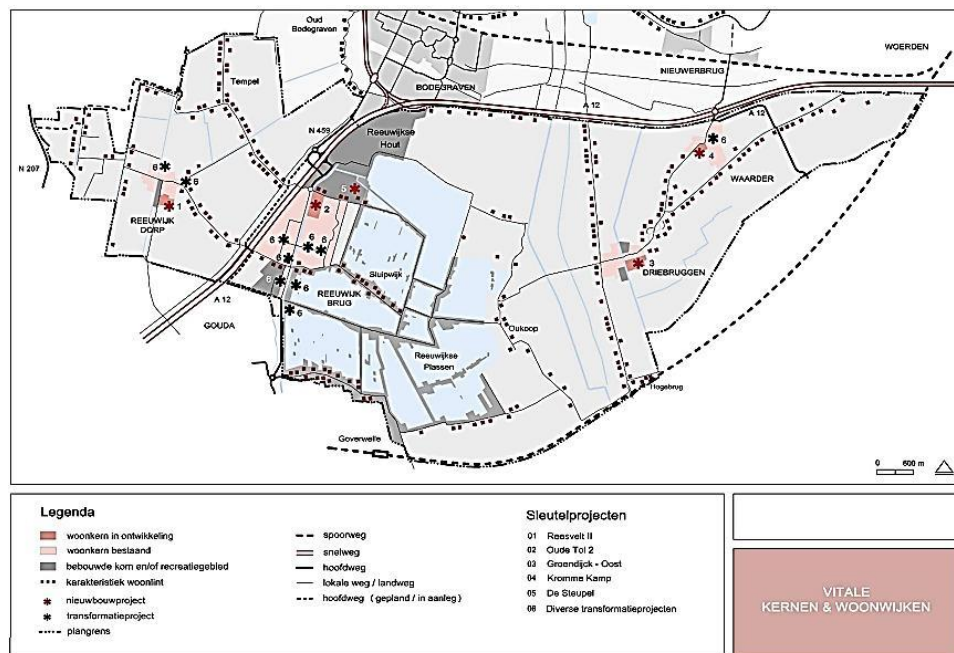
De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 9 oktober 2013 de structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020' vastgesteld. Deze visie vervangt de door de gemeenteraad van Reeuwijk op 27 april 2009 vastgestelde Structuurvisie.

Bij het opstellen van de structuurvisie is de inhoud van de Structuurvisie Reeuwijk (2009) als uitgangspunt gehanteerd. Hierin zijn relevante gewijzigde (beleids)nota's en documenten van andere overheidsinstanties verwerkt. Tevens is de structuurvisie aangepast aan de gewijzigde wet- en regelgeving. De visie bevat een thematische benadering en een uitvoeringsparagraaf met projectenlijst. Door onder andere het op- nemen van een uitvoeringsparagraaf voldoet de structuurvisie aan gewijzigde wetgeving en op basis van deze paragraaf vindt het kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen plaats.

Het Reeuwijkse Land moet uitgaan van haar eigen kenmerken en kwaliteiten en daar- door haar verschillen benadrukken en versterken. Op die manier wordt het Reeuwijkse Land unieker en aantrekkelijker om er in te wonen, te werken en te ontspannen.

De zeven kernambities zijn:

- 1 Vitaal en beleefbaar buitengebied;
- 2 Vitale dorpskernen en woonwijken;
- 3 Vitaliteit door een goed voorzieningenaanbod;
- 4 Vitaliteit door ruimtelijke kwaliteit;
- 5 Vitaliteit door een goede bereikbaarheid;
- 6 Vitale economie;
- 7 Vitaliteit door een duurzame ontwikkeling.



Afbeelding 9: uitsnede kaart Vitale kernen en woonwijken met sleutelprojecten

### **Toetsing**

Binnen de kernambitie vitale dorpskernen en woonwijken is het plangebied aange-merkt als sleutelproject. De opsomming van alle sleutelprojecten vormen het uitvoeringsprogramma. Het plangebied is onderdeel van het uitvoeringsprogramma en sluit daarmee automatisch aan bij de gemeentelijke structuurvisie. Voorliggend initiatief sluit met de beoogde sociale huurappartementen aan bij deze gemeentelijke ambities.

### **3.4.2 Woonvisie 2015-2020**

De woonvisie legt het woonbeleid van de gemeente vast voor de periode 2015 tot 2020. De hoofddoelstelling van het woonbeleid is: goed wonen voor alle doelgroepen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Deze doelstelling is uitgewerkt in vier pijlers:

- 1 Vitale dorpen en wijken: kwaliteitsverbetering, leefbaarheid en doe-kracht van bewoners;
- 2 Wonen met zorg en welzijn: aanpak voor een levensloopvriendelijke gemeente, waar mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen;
- 3 Duurzaamheid: klimaatneutraal in 2035, verduurzamingsopgave en verduurzamen nieuwe en bestaande woningen;
- 4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid: goed wonen voor iedereen mogelijk maken door uitbreiding van de bestaande woningvoorraad, betere verdeling van de woningen en voldoende betaalbare woningen.

Bij de uitvoering van het actieprogramma geeft de gemeente prioriteit aan de volgende actiepunten (in volgorde van de actiepunten):

- Waarborgen voldoende betaalbare huurwoningen;
- Aanpakken rotte plekken;
- Stimuleren verduurzamen koopwoningen;
- Kwantitatief aanpassen woningbouwprogramma;
- Kwalitatief aanpassen woningbouwprogramma.

### **Toetsing**

De huidige bedrijfswoning betreft een woning op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein. Bij een wijziging van het gebruik naar wonen kan iedere burger er gaan wonen. In de gemeentelijke woonvisie van Bodegraven-Reeuwijk is o.a. de doelstelling opgenomen om de bestaande woningvoorraad uit te breiden. Dit maakt dat de ontwikkeling aansluit bij de ambities uit de gemeentelijke woonvisie van Bodegraven-Reeuwijk.

### **3.4.3 Nota Parkeernormen**

Op 10 mei 2016 is nieuw parkeerbeleid vastgesteld door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In de Nota Parkeernormen is opgenomen op welke wijze de parkeernormen worden toegepast voor het bepalen van de parkeereis in de gemeente. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317).

De Nota parkeernormen bestaat uit twee delen die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden:

- 1 De kwantitatieve parkeernormen: de eenheden die worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. De kwantitatieve basis bestaat uit een tabel met 'parkeernormen'.
- 2 Het vaststellen van de parkeereis: parkeernormen worden gebruikt om de parkeereis voor een bouwplan vast te stellen. De factoren die daarbij een rol spelen zijn: mogelijkheden tot dubbelgebruik, de maatgevende vraag (piek gedurende verschillende momenten van de week), benutten van restcapaciteit en vrijstellingen.

Omdat de parkeervraag tevens afhangt van de gebiedstypologie (dichtheid, aanwezigheid openbaar vervoer) is de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, mede op basis van het aantal adressen per km<sup>2</sup> ingedeeld in de volgende categorieën:

- Matig stedelijk: bebouwde kom Bodegraven met onderscheid naar centrum (kernwinkelgebied Bodegraven) en rest bebouwde kom.
- Weinig stedelijk: dit gebied bestaat uit de kernen Reeuwijk-Brug, Reeuwijk-Dorp, Waarder, Driebruggen, Nieuwerbrug in de categorie 'rest bebouwde kom' en het buitengebied met daarin tevens de overige kleine kernen De Meije, Sluipwijk, Tempel, Hogebrug.

### ***Toetsing***

De parkeernormen worden gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317. Het plangebied ligt in de categorie Weinig stedelijk, rest bebouwde kom. In de planregels is een verwijzing opgenomen naar het gemeentelijke parkeerbeleid. De gebruikswijziging zal dan moeten voldoen aan de geldende parkeernorm. In paragraaf 4.11 is het plan nader getoetst aan de Nota parkeernormen. Hieruit volgt dat het plan voldoet aan het parkeerbeleid.

### **3.4.4 *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. Deze motie en de routekaart en het actieplan doorleven dat als we nu niet doen om klimaatverandering tegen te gaan, we de gevolgen op financieel en ecologisch vlak doorschuiven naar volgende generaties.

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 CO<sub>2</sub>) 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 de gemeente aan wil werken om klimaatneutraliteit te behalen.

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.

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 echter in onze invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kunnen we soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De gemeente wil 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.

#### ***Toetsing***

Het pand betreft een bestaande woning. Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op een gebruikswijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

#### ***Conclusie***

Onderhavig plan betreft een gebruikswijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning.

### **3.4.5 Samen Duurzaam Gezond 2018 -2022**

In het raadsprogramma staat bij de paragraaf Woningbouw het volgende opgenomen. Om te zorgen dat we ook na 2020 kunnen blijven voorzien in de verwachte vraag naar woningen is het belangrijk dat we hier nu al op inspelen. We vinden het essentieel om voldoende woningen te bieden voor de natuurlijke bevolkingsgroei. In de gemeenteraad en samen met inwoners willen we per dorp inzicht krijgen in het aantal benodigde woningen, de gewenste woningtypen en de potentiële woningbouwlocaties. Daarbij is ook de samenhang tussen projecten in de verschillende dorpen een aandachtspunt. Vervolgens is het van belang met elkaar de ontwikkeling van locaties in gang te zetten. Inbreidingslocaties hebben hierbij onze sterke voorkeur. Waar dit echt niet mogelijk is vinden we uitbreiding noodzakelijk, zodat we het draagvlak voor voorzieningen in de dorpen op peil kunnen houden. Bouwen in de hoogte is mogelijk, mits passend in de omgeving.

Het percentage sociale huurwoningen bij (nieuw)bouwprojecten willen we laten groeien naar 20%. Doelgroepen als jongeren en senioren blijven onze bijzondere aandacht houden.

Daarnaast staan we open voor concepten als meergeneratiewoningen, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), tiny houses en circulair bouwen. Voor de laatste twee gaan we op zoek naar een geschikte locatie voor een experiment. Tot slot gaan we de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad stimuleren. Dit geldt voor zowel particulier als corporatiebezit.

### ***Toetsing***

Door wijziging van het gebruik van de woning van bedrijfswoning naar een woning kunnen ook burgers er gaan wonen. Het gebruik wordt dus veel breder inzetbaar.

### ***Conclusie***

Door wijziging van het gebruik van de woning van bedrijfswoning naar een woning kunnen ook burgers er gaan wonen. Het gebruik wordt dus veel breder inzetbaar. Onderhavig plan is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een plan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan m.e.r. op te stellen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage

Besluit m.e.r.

Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Toetsing aan Besluit-m.e.r.

Het voorliggende plan voorziet in de wijziging van gebruik van een bedrijfswoning naar een woning met de bestemming Wonen. De activiteit is getoetst aan de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Hieruit komen de volgende resultaten:

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
---	---	---	---

Afbeelding 10 : onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Zoals uit het schema (lijst D) blijkt is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r. plichtig als het oppervlak meer dan 100 hectare bedraagt, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Dit is met voorliggend plan niet het geval. Het plan betreft om het gebruik van de bestaande bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning. Het perceel bevindt zich in bestaand stedelijk gebied waardoor er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (activiteit D.11 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.). Dit betekent dat het Besluit niet van toepassing is en dat er, op basis van dit Besluit, voor dit specifieke plan geen verplichtingen gelden. Dit houdt tevens in dat geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

#### Planspecifiek

Het besluit m.e.r. is niet van toepassing.

## 4.2 Bodem

### ***Algemeen***

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

### ***Toets omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning***

Ter plaatse is reeds een woning aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning met tuin welke bewoond kan worden door een medewerker van een bedrijf. Het feit dat het een gebouw betreft voor menselijke bewoning is relevant. Ten tijde van de bouw van deze bedrijfswoning is immers gebleken dat de bodem geschikt was voor een woonfunctie. Indien de bodem voldoende kwaliteit heeft om te dienen als ondergrond voor een bedrijfswoning, dan is deze eveneens geschikt als ondergrond voor een burgerwoning. Het veranderen van het beroep van de bewoner (van bedrijfsmedewerker naar burger) maakt niet dat de grond waarop gewoond wordt opnieuw onderzocht hoeft te worden. Een bodemonderzoek is derhalve niet benodigd.

### ***Conclusie***

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voor de gebruikswijziging van de bedrijfswoning naar een woning.

## 4.3 Geluid

### ***Algemeen***

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

### ***Toetsing wegverkeerslawaai***

Bij de bestemmingswijziging tot burgerwoning is geen sprake van het realiseren van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor een geluidsgevoelig object. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt niet uit of de woning een bedrijfswoning of een burgerwoning is. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

### ***Conclusie***

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gebruikswijziging van de bedrijfswoning naar een woning.

## 4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) de belangrijkste stoffen.

De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/ m<sup>3</sup>. Daarnaast mag de PM<sub>10</sub> 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/ m<sup>3</sup> maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM<sub>10</sub> en 1 januari 2015 voor NO<sub>2</sub>. Naast de grenswaarde PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> geldt sinds 1 januari 2015 dat voor PM<sub>2,5</sub> de jaargemiddelde grenswaarde niet meer dan 25 µg/m<sup>3</sup> (microgram per kubieke meter) mag bedragen. Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/ m<sup>3</sup>.

In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

### Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

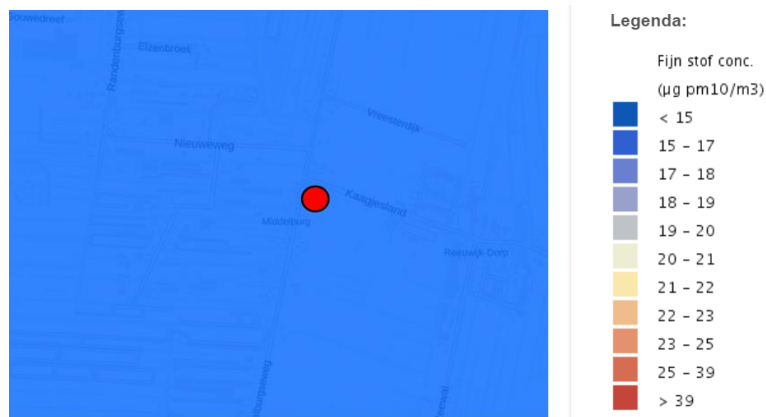
## Onderzoek

### Berekening luchtkwaliteit

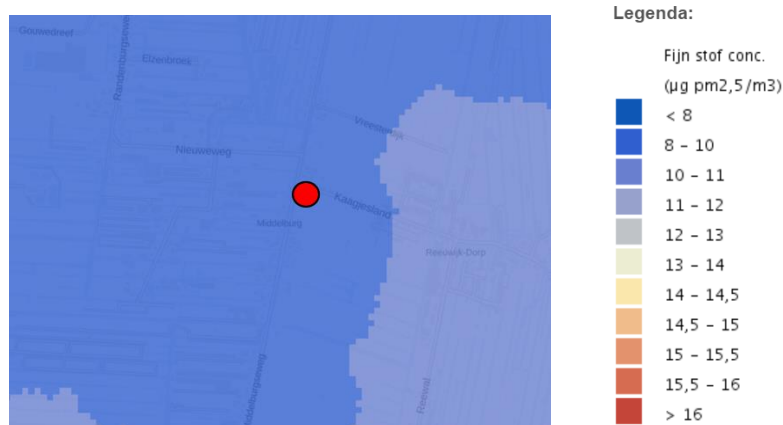
De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat 'Niet in betekenende mate' bijdraagt op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor wordt voldaan aan de gestelde normen van de Wet luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van de locatie de concentraties NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide), PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> (fijn stof) inzichtelijk gemaakt, op basis van NSL-monitoringstool (voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>) en de website van de provincie Zuid-Holland (voor PM<sub>2,5</sub>). In onderstaande afbeeldingen zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> weergegeven voor het peiljaar 2019.



Afbeelding 11 : jaargemiddelde stikstofdioxide concentraties NO<sub>2</sub>: peiljaar 2019 Bron Atlas leefomgeving



Afbeelding 12 : jaargemiddelde concentraties PM10: peiljaar 2019 Bron Atlas leefomgeving



Afbeelding 13 : jaargemiddelde concentraties PM2,5 peiljaar 2019 Bron Atlas leefomgeving

Uit de afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m<sup>3</sup> blijft en voor en PM<sub>2,5</sub> ruimschoots onder de 25 PM<sub>2,5</sub>.

### **Conclusie**

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de gebruikswijziging van bedrijfswoning naar een woning.

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied (zijnde o.a. het buitengebied).

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden deze twee verschillende omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die standaard uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Het plangebied is te typeren als een gemengd gebied. In de directe nabijheid bevinden zich verschillende functies. In de kern overheerst de woonfunctie. Aan de oostelijke zijde grenst het plangebied aan het perceel Kaagjesland 51 met een bedrijfsperceel met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – stalling en werkzaamheden landbouwvoertuigen". In noordoostelijke richting op het perceel Kaagjesland 78A bevindt zich nog een bedrijf met de bestemming autohandel en reparatiebedrijf. Door deze afwisseling in functies is sprake van een gemengd gebied. Vanwege de ligging in een gemengd gebied kunnen de richtafstanden uit de indicatieve bedrijvenlijst met één afstandsstep worden verkleind.

### *Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning*

De woning Kaagjesland 53 wordt planologisch omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ter plaatse van de woning dient te worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van omliggende milieubelastende functies. De enige milieubelastende functies in de directe omgeving betreffen de percelen Kaagjesland 51 en Kaagjesland 78A met de bestemming autohandel en reparatiebedrijf en Kaagjesland 74 met de bestemming transportbedrijf.

#### *Kaagjesland 51*

Conform de lijst van bedrijfsactiviteiten kan het bedrijf geschaard worden onder "Handel/reparatie van auto's, motorfietsen en benzineservicestations". Voor een dergelijk bedrijf moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:

- Geur: 10 meter
- Stof: 0 meter
- Geluid: 30 meter
- Gevaar: 10 meter

Aan de richtafstand voor geur wordt voldaan. Aan de richtafstand voor geur, geluid en gevaar wordt niet voldaan omdat de afstand ca. 5 meter bedraagt. Het bedrijf op het perceel Kaagjesland 51 dient al rekening te houden met de aanwezigheid van de woning door ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. De functiewijziging tot burgerwoning wijzigt hier niets aan. Het bedrijf wordt door de functiewijziging hierdoor dus niet extra belemmerd. Ter plaatse van de woonbestemming is er door de aanwezigheid van het bedrijf reeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Kaagjesland 74*

Conform de lijst van bedrijfsactiviteiten kan het bedrijf geschaard worden onder "Transportbedrijven" met categorie 3.1. Voor een dergelijk bedrijf moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:

- Geur: 10 meter
- Stof: 10 meter
- Geluid: 50 meter
- Gevaar: 30 meter

Aan de richtafstand voor geur, stof en gevaar wordt voldaan omdat de afstand tot de woning ca. 34 meter bedraagt. Aan de richtafstand voor geluid wordt niet voldaan omdat de afstand ca. 34 in plaats van 50 meter bedraagt. Op het perceel Kaagjesland 76, dat op korte afstand van het bedrijf is gelegen, bevindt zich echter een woning wat dus de maatgevende woning is voor de activiteiten van het bedrijf.

#### *Kaagjesland 78A*

De bedrijfswoning op het perceel Kaagjesland 53 behoorde tot het bedrijf op het perceel Kaagjesland 78A maar worden echter van elkaar gesplitst en het perceel Kaagjesland 53 krijgt een "Wonen" bestemming. Conform de lijst van bedrijfsactiviteiten kan het bedrijf geschaard worden onder "Handel/reparatie van auto's, motorfietsen en benzineservicestations". Voor een dergelijk bedrijf moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:

- Geur: 10 meter
- Stof: 0 meter
- Geluid: 30 meter



▪ Gevaar: 10 meter

Aan de richtafstanden voor geur, stof en gevaar wordt voldaan. Aan de richtafstand voor geluid wordt niet voldaan omdat de afstand ca. 20 meter bedraagt. Op het perceel Kaagjesland 76, dat aan de achterkant van het bedrijf is gelegen, bevindt zich echter een woning op slechts 9 meter afstand van het bedrijf wat dus de maatgevende woning is voor de binnenactiviteiten van het bedrijf. Voor de buitenactiviteiten straalt het geluid meer uit naar de voor- en zijkant van het bedrijf. Daarom is voor de buitenactiviteiten van het bedrijf Kaagjesland 78A een andere woning maatgevend, namelijk de bedrijfswoning op het perceel Kaagjesland 51. Ter plaatse van de woonbestemming is door de aanwezigheid van het handelsbedrijf, op basis van de bedrijvenlijst en bovenstaande motivering, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 15: de maatgevende woningen (groen omcirkeld) voor het bedrijf Kaagjesland 78A

*Middelburgseweg 42A*

Op ongeveer 70 meter, aan de Middelburgseweg 42a in Reeuwijk, zit een veehouderij. Deze houdt schapen (10 stuks) en (melk-) koeien (67 stuks). De afstand voor buiten de bebouwde kom is volgens de geurverordening van de gemeente 25 meter, hieraan wordt voldaan. Het aantal schapen is zo laag, dat de geur, gezien de afstand, geen probleem is.

**Conclusie**

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat niet in alle gevallen aan de richtafstanden voor de nabij gelegen bedrijven Kaagjesland 49, 74 en 78A wordt voldaan. Het bedrijf op het perceel Kaagjesland 51 dient al rekening te houden met de aanwezigheid van de woning Kaagjesland 53.

Aan de richtafstanden voor geur, stof en gevaar van het bedrijf Kaagjesland 74 wordt voldaan. Aan de richtafstand voor geluid wordt niet voldaan omdat de afstand ca. 34 meter bedraagt. Aan de richtafstand voor geluid wordt niet voldaan maar betreft de woning Kaagjesland 76 de maatgevende woning voor de activiteiten van het bedrijf.

Aan de richtafstanden voor geur, stof en gevaar van het bedrijf Kaagjesland 78A wordt voldaan. Aan de richtafstand voor geluid wordt niet voldaan omdat de afstand ca. 20 meter bedraagt. De woning op het perceel Kaagjesland 76 is de maatgevende woning voor de binnenactiviteiten van het bedrijf. De woning op het perceel Kaagjesland 51 is

maatgevende woning voor de buitenactiviteiten van het bedrijf. Geconcludeerd kan worden dat de omliggende bedrijven niet worden belemmerd door het plan en ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 4.6 Externe veiligheid

### *Algemeen*

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.

### *Toetsing*

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

### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de gebruikswijziging van de bedrijfswoning naar een woning.

## 4.7 Water

### *Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021*

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden. Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen.

Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijktringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

#### ***Provinciaal beleid – Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021***

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. Tevens maken de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2012 er onderdeel van uit. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- a. waarborgen waterveiligheid;
- b. zorgen voor mooi en schoon water;
- c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

## **Toetsing**

### Waterkeringen

Het plangebied ligt in een beschermingszone van een waterkering.



Afbeelding 16: detail uit Leggerkaart oppervlaktewateren

Met voorliggend bestemmingsplan zal alleen het gebruik van de bedrijfswoning worden gewijzigd naar Wonen waardoor het plangebied geen andere invulling krijgen.

### Onderhoudszone

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van een primaire watergang, waarvan de onderhoudsplicht bij het Hoogheemraadschap ligt.

### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de gebruikswijziging van de bedrijfs-woning naar een woning.

## **4.8 Natuur**

### **Algemeen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

### **Toetsing**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en rondom het gebied. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen gebieds- en soortenbescherming.

### *Gebiedsbescherming*

Natura 2000-gebied is gelegen op minimaal 4 kilometer afstand van het plangebied. Door de ruime afstand tot Natura 2000-gebied en omdat er voor de gebruikswijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een woning geen stikstofdepositieberekening benodigd is zijn verstoringen uitgesloten.

#### *Soortenbescherming*

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. Het plan betreft de gebruikswijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een woning. Er worden derhalve geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd.

#### **Conclusie**

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de gebruikswijziging van de bedrijfswoning naar een woning..

### **4.9 Archeologie**

#### **Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

#### **Toetsing**

Op grond van de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente heeft de locatie een hoge verwachting. Het plan betreft de gebruikswijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een woning. Er worden derhalve geen graaf- en bouwwerkzaamheden uitgevoerd.

#### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de gebruikswijziging van de bedrijfswoning naar een woning.

### **4.10 Cultuurhistorie**

#### **Algemeen**

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

#### **Toetsing**

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig en met uitvoering van onderhavig plan worden er ook geen cultuurhistorische waarden, in de vorm van monumenten in de omgeving aangetast. Daarnaast maakt het plangebied ook geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht.

### ***Conclusie***

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de gebruikswijziging van de bedrijfswoning naar een woning.

## **4.11 Verkeer en parkeren**

### ***Verkeer***

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW<sup>1</sup> kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

### ***Parkeren***

Voor de benodigde parkeerplaatsen geldt de Nota Parkeernormen van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, vastgesteld op 16 juli 2013. Dit aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend per wooneenheid. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de gebruikswijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een woning. Op het perceel zijn reeds drie parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. De parkeernormen zijn in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

### ***Conclusie***

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voor de gebruikswijziging van de bedrijfswoning naar een woning.

## **4.12 Ontplobbare oorlogsresten**

Er wordt bij de omzetting niet in de grond geroerd. Daarom is er geen gevaar voor ontplobbare oorlogsresten. Daarnaast is het plangebied onverdacht op ontplobbare oorlogsresten

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

#### 5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### **5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.  
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.  
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## **5.2 Dit bestemmingsplan**

### **5.2.1 Algemeen**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan.



De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweeg-redenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### **5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent voor het perceel Kaagjesland 53 de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waterstaat – Waterkering' en voor het perceel Kaagjesland 78A de enkelbestemming 'Bedrijf', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waterstaat – Waterkering', de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf: autohandel en -reparatiebedrijf' en 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' en de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden '0'.

#### ***Wonen***

De gronden van het plangebied Kaagjesland 53 hebben de bestemming 'Wonen' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming is maximaal 1 woning toegestaan.

#### ***Bedrijf***

De gronden van het plangebied Kaagjesland 78A behouden de bestemming 'Bedrijf', de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf: autohandel en -reparatiebedrijf' en 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Aan de gronden is echter de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden '0' toegevoegd ter voorkoming dat er wederom een bedrijfswoning gebouwd kan worden.

#### ***Waarde - Archeologie 1***

De gronden van het plangebied hebben los van de bestemmingen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning activiteit aanleg van burgemeester en wethouders de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

#### ***Waterstaat - Waterkering***

De gronden van het plangebied hebben los van de bestemmingen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning activiteit aanleg van burgemeester en wethouders de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

### **5.2.3 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Noemenswaardig zijn nog wel de regeling ten aanzien van de molenbiotop en parkeren.

***Parkeren***

In de algemene bouwregels is de parkeerregeling opgenomen uit het geldende paraplubestemmingsplan ten aanzien van parkeren. Hierbij wordt aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota 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.

## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro. Dit houdt in dat er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld. De gemeente en de initiatiefnemer hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten anterieure overeenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Overleg en inspraak**

Participatie en afstemming omwonenden

De initiatiefnemer heeft in de periode voorafgaand aan de feitelijke bestemmingsplanprocedure de direct betrokken omwonenden en de eigenaar van het naastgelegen bedrijf persoonlijk geïnformeerd over zijn plannen en de in voorbereiding zijnde bestemmingswijziging. De omwonenden hebben hierdoor de informatie tot zich kunnen nemen en hierop kunnen reageren. De omwonenden en de eigenaar van het naastgelegen bedrijf hebben aangegeven op het eerste gezicht geen bezwaren te hebben tegen de gepresenteerde wijzigingen van het bestemmingsplan en kunnen zich positief vinden in de wijzigingen. Zij stemmen dan ook in met de gekozen ontwikkelrichting. Indien het bestemmingsplan als zodanig wordt voortgezet verwachten de omwonenden dan ook niet zienswijze en beroep aan te tekenen gedurende de procedure van het bestemmingsplan.

Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie. Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan.

Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.