

Bestemmingsplan

ELZENBROEK TEN WESTEN VAN 3, REEUWIJK

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

24 april 2024

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.Elzenbroektwv3-BP80

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop
Italiëweg 1
2391 PS Hazerswoude-Dorp

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

13 juli 2023
22 augustus 2023
12 december 2023
24 april 2024

VERSIE

2e versie
1e versie
1e versie
1e versie

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk2 Planbeschrijving	11
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.2 Nieuwe situatie	12
2.3 Verkeer en parkeren	15
Hoofdstuk3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal beleid	25
3.4 Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk4 Water	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Beleidskader rijk en provincie	33
4.3 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland	34
4.4 Waterhuishouding	35
Hoofdstuk5 Omgevingsaspecten	37
5.1 Milieu	37
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	44
5.3 Landschap	47
5.4 Flora en fauna	47
5.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	50
Hoofdstuk6 Juridische planbeschrijving	51
6.1 Algemeen	51
6.2 Verbeelding	51
6.3 Regels	51
6.4 Handhaving bestemmingsplan	53
Hoofdstuk7 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg	55
7.1 Economische uitvoerbaarheid	55
7.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	55
7.3 Communicatie	55
7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
Regels	57
Hoofdstuk1 Inleidende regels	58
Artikel 1 Begrippen	58

Artikel 2	Wijze van meten	63
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	64
Artikel 3	Agrarisch - Sierteelt	64
Artikel 4	Wonen	67
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	69
Hoofdstuk3	Algemene regels	71
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	71
Artikel 7	Algemene bouwregels	72
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	73
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	74
Artikel 10	Overige regels	75
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	76
Artikel 11	Overgangsrecht	76
Artikel 12	Slotregel	77

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Akoestischonderzoek wegverkeerslawaa
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Ecologischonderzoek
Bijlage 4	Samenvatting omgevingsdialoog

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop (afgekort SBGB) spant zich in om het natuurgebied De Lansing verder te versterken voor landschap met natuurwaarden en waterberging. Hierover voert zij overleggen met grondeigenaren in dit gebied. Als tegenprestatie wordt waar mogelijk de ruimte voor ruimteregeling toegepast al dan niet met een maatschappelijke tegenprestatie.

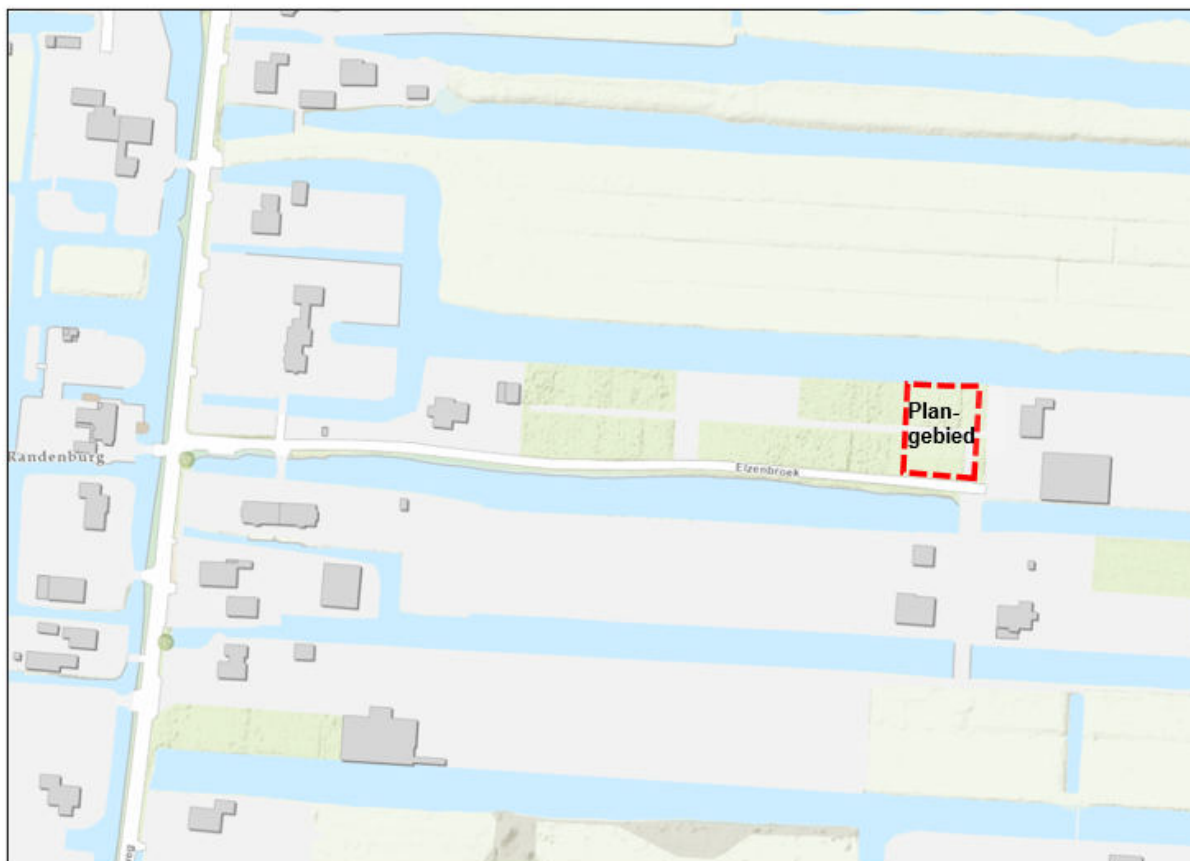
In het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Randenburg' is voor een sierteeltbedrijf aan de Berkenbroek 8 de mogelijkheid opgenomen om een tweede bedrijfswoning op te richten. De SBGB is in overleg getreden met dit bedrijf om af te zien van deze tweede bedrijfswoning op het sierteeltbedrijf. Hiermee wordt voorkomen dat nieuwe bedrijfswoningen toekomstige herstructureringen kunnen belemmeren. In verband met het vervallen van de bouwrechten van deze bedrijfswoning aan de Berkenbroek 8, wordt de bouwaanduiding voor de tweede bedrijfswoning op dit perceel geschrapt. Deze te vervallen bouwrechten kunnen vervolgens worden verplaatst om een vijfde woonkavel in het plan Elzenbroek tussen 1 en 3 in Reeuwijk mogelijk te maken waarvoor de gemeenteraad op 30 september 2021 het bestemmingsplan 'Elzenbroek tussen 1- 3 en 6 Reeuwijk' heeft vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in twee compensatiewoningen in het kader van de ruimte voor ruimteregeling en twee verplaatsingen van bouwrechten van bedrijfswoningen aan de Berkenbroek 18 en Gouwedreef 6. Inmiddels is de eerste compensatiewoning in aanbouw.

Binnen de bestemming 'Wonen' kan een vijfde compensatiewoning mogelijk wordt gemaakt op het kadastrale perceel sectie A, nummer 1813 (groot 1.302 m²) ten westen van Elzenbroek 3. Aangezien er binnen dit deelgebied geen bouwvlak is opgenomen in een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig, waarin alsnog een bouwvlak wordt opgenomen voor een vijfde woning. Hiervoor zal een maatschappelijke tegenprestatie worden geleverd om het landschapsgebied De Lansing te versterken en daarin het waterbergend vermogen te vergroten (calamiteitenberging). Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Elzenbroek ten westen van een bedrijfswoning van een sierteeltbedrijf op nummer 3 in het buitengebied van Reeuwijk. De sierteeltfunctie is hier nagenoeg verdwenen als gevolg van toepassing van meerdere ruimte voor ruimteregelingen aan de Elzenbroek 4, 6 en het plangebied tussen Elzenbroek 1 en 3, waar nu vier woningen zijn toegestaan. In onderstaande situatietekening (figuur 1) is het plangebied aan de Elzenbroek met omgeving aangeduid.

Het deelgebied Berkenbroek 8 betreft alleen het schrappen van het bouwrecht voor een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak.



Figuur 1: Situatietekening plangebied aan Elzenbroek en omgeving. Plangebied rood omkaderd.

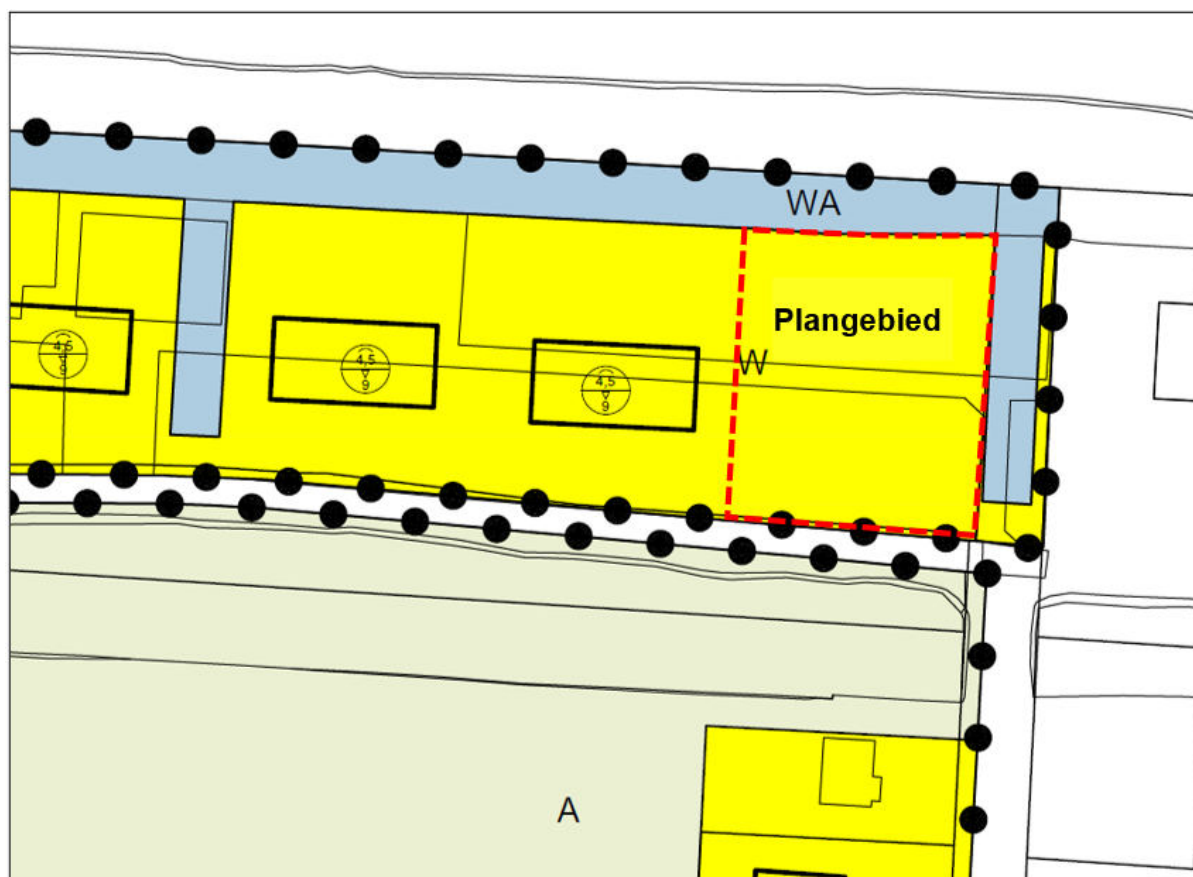
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
'Sierteeltgebied Randenburg'	4 oktober 2010 Na een tussenuitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan op 4 juli 2012 in stand gelaten met uitzondering van een perceel aan de Randenburgse- weg ongenummerd (ten noorden van 36)	29 februari 2012 (tussenuitspraak) 19 december 2012, waarin het plandeel van het perceel aan de Randenburgseweg ongenummerd (ten noorden van 36) is vernietigd, voor zover aan dat perceel de aanduiding 'opslag' is toegekend
'Elzenbroek tussen 1 - 3 en 6, Reeuwijk'	30 september 2021	n.v.t.
'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk'	21 november 2018	n.v.t.

Elzenbroek ten westen van 3

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Elzenbroek tussen 1 -3 en 6, Reeuwijk' bestemd voor 'Wonen'. Het oprichten van een compensatiewoning is niet toegestaan, omdat in dit deelgebied geen bouwvlak is opgenomen. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Elzenbroek tussen 1- 3 en 6, Reeuwijk'.

Berkenbroek 8

Dit deelgebied heeft de bestemming 'Agrarisch - Sierteelt' met een bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen toegestaan, waarvan er één is gebouwd. In deze herziening wordt een tweede bedrijfswoning geschrapt.

1.4 Leeswijzer

De nadruk van dit bestemmingsplan ligt op het toevoegen van een bouwvlak voor een vijfde woonkavel tussen de Elzenbroek 1 en 3. Het deelgebied aan de Berkenbroek @ wordt alleen daar waar nodig benoemd in de plantoelichting en regels, omdat deze aanpassingen vanuit ruimtelijk- en milieutechnisch oogpunt ondergeschikt zijn.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid beschreven. De Waterparagraaf is in Hoofdstuk 4 beschreven. Hoofdstuk 5 omvat de omgevingsaspecten, te weten milieu, archeologie en ecologie. In Hoofdstuk 6 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 7 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Plangebied Elzenbroek ten westen van 3, Reeuwijk

Het plangebied maakt onderdeel uit van een netwerk van sloten en smalle grasland- of sierteeltpercelen. Dit netwerk vormt de belangrijkste structuurdrager. De percelen aan de Randenburgseweg maakten vroeger onderdeel uit van een agrarische bedrijfsvoering langs een ontginningsas tussen Boskoop en Reeuwijk-Dorp. Aan deze weg zijn naast sierteeltbedrijven ook burgerwoningen gerealiseerd.

De sierteeltbedrijven aan de Elzenbroek zijn ontstaan na aanleg van een smalle ontsluitingsweg die aantakt op de Randenburgseweg. De huidige bedrijven zijn klein van omvang en hebben geen bestaansrecht meer door schaalvergroting. De smalle weg is bovendien niet geschikt voor zwaar transportverkeer. Inmiddels zijn de meeste sierteeltbedrijven aan de Elzenbroek gesaneerd, waarbij gebruik is gemaakt van de ruimte voor ruimteregeling, waaronder percelen aan de Elzenbroek tussen 1 en 3, 4 en 6.

Woning in aanbouw aan Elzenbroek tussen 1 en 3.



Bedrijfswoning aan de Elzenbroek 3.



Woning aan de Elzenbroek 6.



Brede watergang ten noorden van Elzenbroek.

Deelgebied Berkenbroek 8, Reeuwijk

In dit deelgebied is kwekerij Kwakernaak gevestigd. Het bedrijf is gespecialiseerd in het kweken van Skimmia's. Het bedrijf beschikt over een bedrijfswoning. Het oprichten van een tweede bedrijfswoning is niet langer gewenst, omdat de (interne) bedrijfsvoering hierdoor wordt beperkt.

2.2 Nieuwe situatie

Plangebied Elzenbroek ten westen van 3, Reeuwijk

Het sierteeltbedrijf aan de Elzenbroek tussen 1 en 3 is inmiddels gesaneerd om ter plaatse vier woningen mogelijk te maken, waarvan twee compensatiewoningen en twee verplaatsingen van geschrapte bouwrechten van bedrijfswoningen aan de Berkenbroek. Op het 5.290 m² grote perceel zijn vier woningen planologisch mogelijk gemaakt. De eerste compensatiewoning is inmiddels in aanbouw. In de meest westelijke hoek is een perceel van 1.302 m² gereserveerd voor het oprichten van een vijfde compensatiewoning (figuur 3). Voor dit perceel is geen bouwvlak opgenomen, omdat er geen concreet planinitiatief voorhanden was waarvoor de ruimte voor ruimteregeling kon worden ingezet.



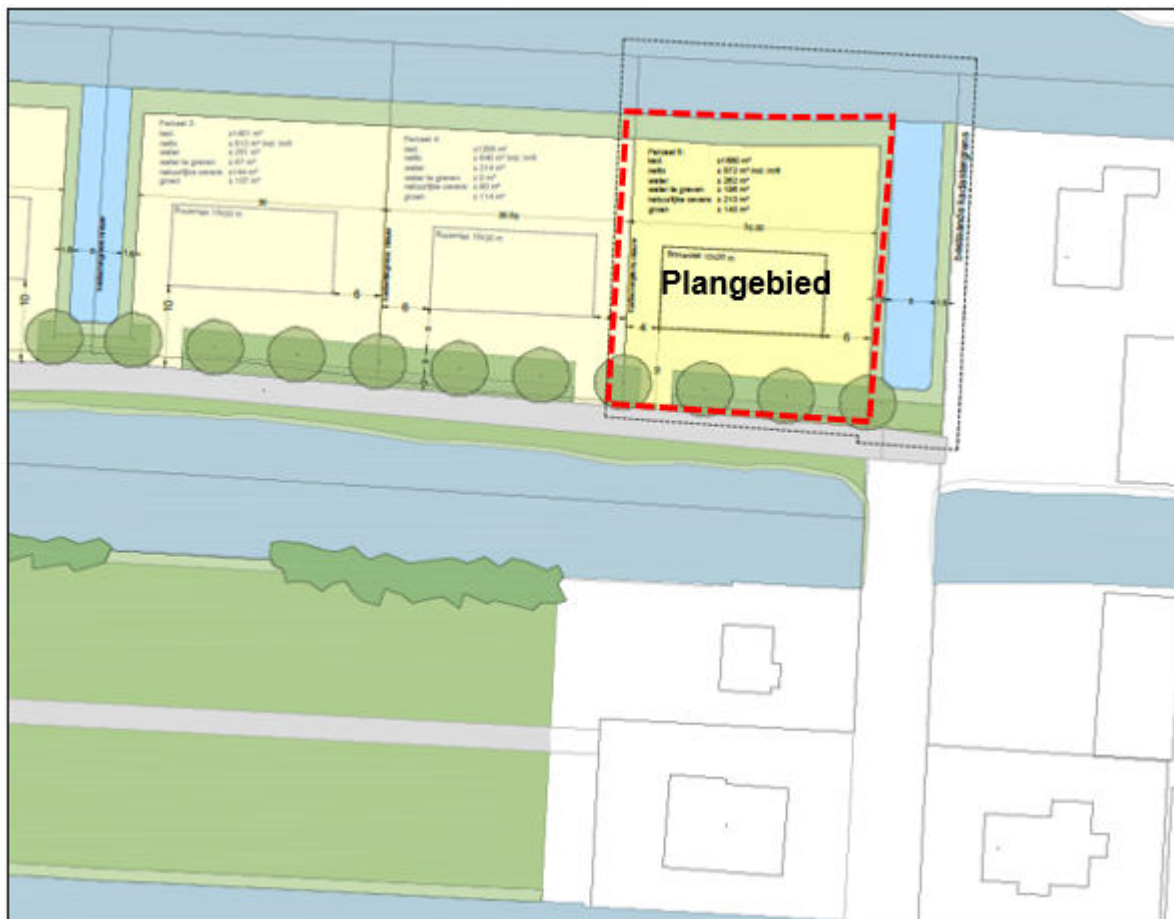
Figuur 3: Verkavelingstekening plangebied tussen Elzenbroek 1-3 en 6 met vier woonpercelen.

Vijfde woonkavel

In het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Randenburg' is voor een sierteeltbedrijf aan de Berkenbroek 8 de mogelijkheid opgenomen om een tweede bedrijfswoning op te richten. De SBGB is in overleg getreden met dit bedrijf om af te zien van deze bedrijfswoning op het sierteeltbedrijf. Hiermee wordt voorkomen dat nieuwe bedrijfswoningen toekomstige herstructureringen kunnen belemmeren. In verband met het vervallen van de bouwrechten van de tweede bedrijfswoning aan de Berkenbroek 8, wordt de bouwaanduiding voor de bedrijfswoning op dit perceel geschrapd.

Het vrijkomende wooncontingent kan worden ingezet voor een vijfde woonkavel in het plan Elzenbroek tussen 1 en 3 in Reeuwijk door een extra bouwvlak op te nemen ten westen van het perceel Elzenbroek 3 en een (nog te graven) dwarssloot om de oorspronkelijke landschappelijke kenmerken te behouden.

De inhoud van de woning wordt conform het gemeentelijke beleid 650 m³ met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter. De nokrichting van het hoofdgebouw is evenwijdig aan het slagenlandschap. Het hoofdgebouw wordt minimaal 6 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd op een bouwvlak van 10x20 m. Tussen het bouwvlak en de weg wordt een afstand van minimaal 7 meter aangehouden. Het perceel wordt ontsloten met een nieuwe uitrit op de Elzenbroek. Een verkavelingstekening is opgenomen in figuur 4.



Figuur 4: Verkavelingstekening plangebied ten westen van Elzenbroek 3 (indicatief).



Plangebied met op achtergrond bedrijfswoning aan de Elzenbroek 3.



Plangebied vanaf de Elzenbroek.

Deelgebied Berkenbroek 8, Reeuwijk

De sierteeltactiviteiten van dit bedrijf wordt voortgezet. Binnen het bestaande bouwvlak blijft bedrijfsbebouwing mogelijk ten behoeve van deze sierteeltbedrijven met dien verstande dat binnen dit bouwvlak een maatvoeringsaanduiding wordt opgenomen dat een tweede bedrijfswoning niet meer is toegestaan aan de Berkenbroek 8. Door het schrappen hiervan is aanpassing van de teeltoppervlakte van huidige kwekerij niet nodig. Voor het overige vinden er ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen aanpassingen plaats, zodat een verdere bespreking van dit onderdeel achterwege kan worden gelaten.



Bedrijfswoning aan de Berkenbroek 8.



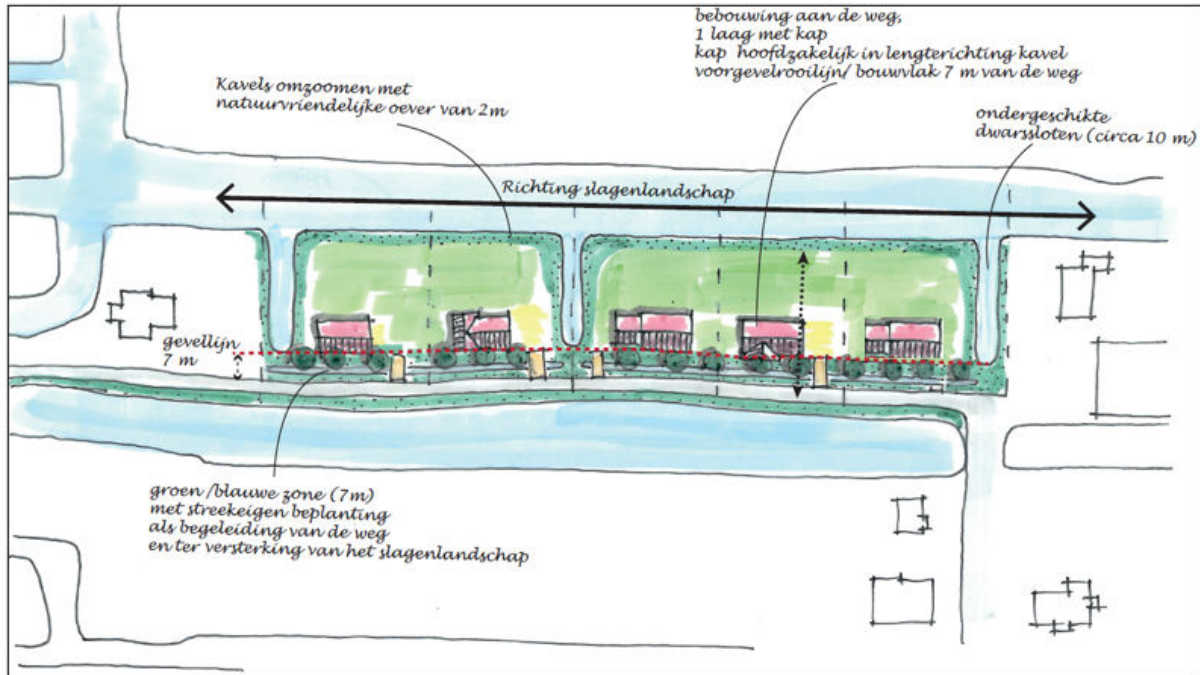
Bedrijfsbebouwing achter de woning.

2.2.1 Beeldkwaliteitsparagraaf deelgebied Elzenbroek tussen 1-3

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan 'Elzenbroek tussen 1 - 3 en 6, Reeuwijk' is een landschapsinrichtingstekening vervaardigd die ook van toepassing is voor de vijfde kavel. Dit plan blijft onverminderd van kracht voor het toevoegen van een vijfde woning. De tekst is op enkele onderdelen aangepast, omdat deze nu is toegespitst op alleen de vijfde woonkavel.

Het sierteeltgebied kenmerkt zich door de copeverkaveling en het slagenlandschap. De lengterichtingen van de percelen zijn karakteristiek voor het veenweidelandschap. Om extra water te realiseren worden zijsloten gemaakt. Deze dienen ook als natuurlijke erfscheiding tussen percelen. Ook ontstaan er zo zichtlijnen tussen de nieuwe kavels door op het achterliggende agrarische landschap. Om de lengterichting van de percelen te behouden zijn de zijsloten ondergeschikt gemaakt. Door per twee percelen een scheiding te maken met deze zijslot blijft de lengterichting in de kavels zichtbaar en wordt er voorkomen dat er gebiedsvreemde eilanden ontstaan.

Het perceel wordt aan de waterkant omzoomd met een natuurvriendelijke oever om een geleidelijke overgang te maken naar het water en het agrarische landschap aan de noordzijde. De woning bevindt zich aan de weg. Er ontstaat zo een uitbreiding van het lint door het toevoegen van een vijfde woning. De openheid aan de achterzijde naar het landschap toe wordt zoveel mogelijk behouden door onder andere het graven van een dwarsslot tussen het nieuwe woonperceel en het perceel aan de Elzenbroek 3. Het lint en de lengterichting van het landschap wordt versterkt door begeleiding van streekeigen beplanting. De kapvorm en de positionering van de nieuwe bebouwing is in een lijn met de overige vier woningen. Dit versterkt deze lengterichting. In figuur 4 is het beeldkwaliteitsplan openomen. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn leidraad geweest voor het verkavelingsplan van de vijfde woonkavel zoals opgenomen in figuur 5.



Figuur 5: Beeldkwaliteitsplan.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De Randenburgseweg heeft een functie van buurtontsluitingsweg tussen Reeuwijk-Dorp en Boskoop. De Elzenbroek is een erftoegangsweg naar enkele (woon)percelen. De Berkenbroek is een doodlopende weg, waarop sierteeltbedrijven en woonpercelen worden ontsloten. Op deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. Het plangebied is matig bereikbaar per openbaar vervoer.



Randenburgseweg.



Elzenbroek.

Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op de CROW-publicatie 381, zoals deze nadien zijn vastgesteld in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk' (2018). Uitgangspunt is dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381. De gemeentelijke parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1. Hierbij kan voor de planlocatie worden uitgegaan van niet stedelijk in het buitengebied.

Tabel 3.1 Parkeerkencijfers Nota Parkeernormen.

Funcies	Norm (gemiddeld)*	Opmerkingen
Koop vrijstaand	2,4	incl. 0,3 pp aandeel bezoekers

* niet stedelijk, buitengebied

bestemmingsplan Elzenbroek ten westen van 3, Reeuwijk

Aan de Elzenbroek wordt één woning toegevoegd met een eigen uitrit op de weg. Op het nieuwe woonperceel dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. De kavel is voldoende groot om 3 parkeerplaatsen op eigen erf aan te leggen, zodat kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeereis. Voorts worden in het plangebied tussen Elzenbroek 1 en 3 aan weerszijden van de uitritten verharde bermen aangelegd voor geparkeerde auto's. De aanleg en instandhouding van parkeerplaatsen op eigen terrein wordt geborgd in de Overige regels. Het bouwplan dient hieraan te voldoen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld (afgekort NOVI). De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie tot het bestemmingsplan

In de uitwerking van prioriteit 4 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Eén van de beleidskeuzes is als volgt: "Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief." Onder unieke landschappen wordt onder andere het Groene Hart benoemd. Het plangebied ligt in het Groene Hart, dit gebied is aangewezen als Nationaal landschap. Het doel is om de kwaliteit te versterken en te beschermen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een extra woning op een perceel dat al is bestemd voor Wonen. De rijksbelangen worden niet geraakt.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. De rijksbelangen hebben geen betrekking op onderhavig plangebied.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

In dit bestemmingsplan wordt een compensatiewoning toegevoegd op een perceel dat al is bestemd voor Wonen. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.2.2.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing voor deze planontwikkeling. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en 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. Op 1 april 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke 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 ambities zijn

de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd 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. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het Omgevingsprogramma Zuid-Holland zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken van de opgestelde gebiedsprofielen. De Elzenbroek ligt in het gebiedsprofiel Greenportregio Boskoop. In paragraaf 3.2.3 wordt hierop ingegaan. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

In de *Laag van de ondergrond* maakt het plangebied onderdeel uit van Veen in een veencomplex - Veen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Als richtpunt wordt aangehouden dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorg dragen voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van een veen(weide)landschap. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Relevant zijnde richtpunten zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.

- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Op de *Laag van de stedelijke occupatie* en de *Laag van de Beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid.

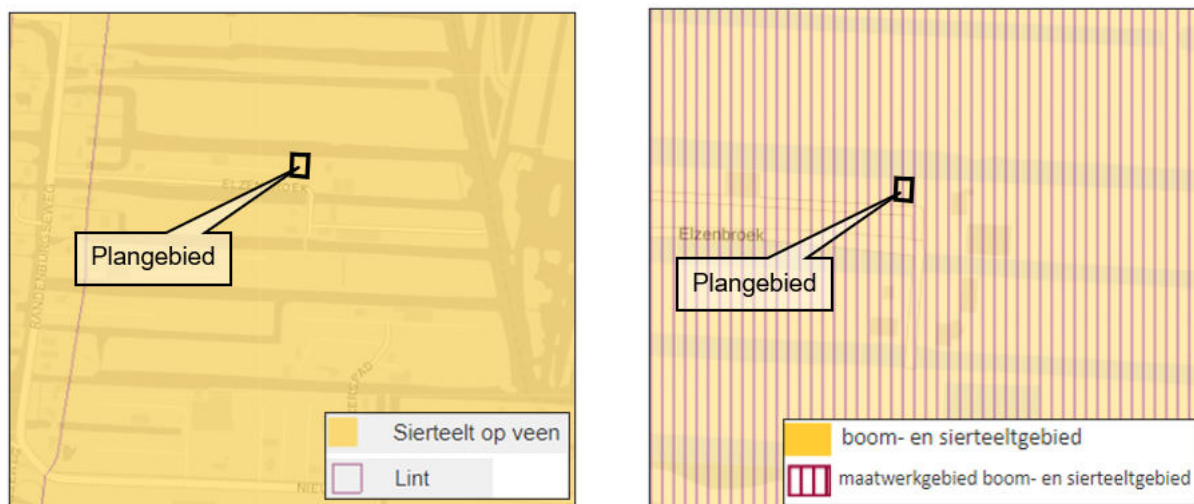
Toetsing planinitiatief

Dit bestemmingsplan maakt vijfde woning in een bebouwingslint mogelijk. Het woningcontingent komt beschikbaar, doordat een bouwrecht voor een tweede bedrijfswoning van een sierteeltbedrijf aan de Berkenbroek 8 in Reeuwijk wordt geschrapt.

De woning wordt landschappelijk ingepast in een bestaand lint dat al is bestemd voor Wonen. De ruimtelijke kwaliteit van het veenweidegebied wordt per saldo verbeterd. De richtpunten zijn niet in het geding bij deze ontwikkeling.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Deze vervolgfunctie tast de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet aan. Er is geen strijd met de provinciale belangen.



Figuur 6: Links uitsnede Kwaliteitskaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en rechts uitsnede kaart 11 'Greenports' van Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 1 april 2023 in werking getreden. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond hiervan dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II.

In lid 3 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van een compensatiewoning mogelijk in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Toetsing aan de Ladder is daarom niet nodig.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 5 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

In lid 8 is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, ontwikkelingen mogelijk kan maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a. In dit artikel (Beschermingscategorie 3 Buitengebied) is bepaald dat een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart (figuur 6) is het plangebied op de Laag van cultuur- en natuurlandschappen aangeduid als 'sierteelt op veen'. Het bebouwingslint tussen Elzenbroek 1 en 3 is al bestemd voor Wonen. Het toevoegen van een vijfde woonkavel is gelet op de situatie ter plaatse qua aard en schaal passend te beschouwen. De openheid en structuur van het oorspronkelijke landschap wordt niet onevenredig aangetast. De richtpunten zijn niet in het geding. Dit betekent dat sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan. De bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde van het veenweidegebied blijven ondanks deze vervolgfunctie intact.

Boom- en sierteeltgebied

Op grond van artikel 6.16, lid 1 van de Omgevingsverordening mogen bedrijven met boom- en sierteelt zich alleen vestigen in het concentratiegebied zoals opgenomen in 'Kaart 11 Greenports'. Het

plangebied ligt aan de rand van het teeltgebied, zoals opgenomen in kaart 11.

In lid 10 van dit artikel is opgenomen dat in afwijking van het eerste lid een bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan toelaten die niet behoren tot de boom- en sierteelt voor zover het gronden betreft met de aanduiding 'Boom- en sierteeltgebied - maatwerk', waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II (figuur 6).

Toetsing aan Boom- en sierteeltgebied

Het plangebied is op kaart 11 van de Omgevingsverordening aangeduid als 'maatwerkgebied Boom- en sierteeltgebied'. Binnen deze gebieden is zowel voortzetting mogelijk van het gebruik als boom- en sierteeltgebied, als gehele of gedeeltelijke transformatie naar andere functies.

Eerder hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ingestemd met het bestemmingsplan 'Elzenbroek tussen 1 - 3 en 6, Reeuwijk', waarin de bestemming Wonen voor vier (compensatie)woningen mogelijk is gemaakt. Op een onbebouwde kavel in dit plangebied wordt een vijfde woning mogelijk gemaakt door het opnemen van een extra bouwvlak. Deze vervolgfunctie is in overeenstemming met de in artikel 6.16, lid 10 opgenomen afwijkingsregeling.

Risico's van klimaatverandering

In paragraaf 6.2.8a (Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 6.27a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 3.4.4 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie

De planontwikkeling maakt een woning mogelijk op een perceel in een bebouwingslint dat al is bestemd voor Wonen. Hiervoor wordt elders een bouwrecht voor een tweede bedrijfswoning van een sierteeltbedrijf aan de Berkenbroek 8 in Reeuwijk geschrapt. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit blijft hierdoor per saldo gelijk. Deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Deze herontwikkeling is voorts in overeenstemming met het afwijkingsbeleid, zoals opgenomen in artikel 6.16, lid 10 van de Omgevingsverordening. De provinciale belangen zijn niet in het geding.

3.2.3 Gebiedsprofiel Greenportregio Boskoop

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor de Greenportregio Boskoop op 15 juli 2014 een gebiedsprofiel vastgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Sierteeltcentrum

Het beeld van de regio Boskoop wordt bepaald door de teelten aan weerszijden van de Gouwe. Op de smalle, langgerekte kavels worden in de open lucht overwegend sierheesters, coniferen en vaste planten geteeld. De grotere, meer ruimte vragende gewassen, zoals laanbomen, zijn naar elders verdwenen. Door de komst van trein en (vracht)auto werd het vervoer over water te ingewikkeld en daarmee te tijdrovend. Er werd drainage aangelegd om het overtollige water af te voeren en er werden veel sloten gedempt. Smalle kwekerijen konden worden samengevoegd en ontsloten door nieuwe wegen.

Na de oorlog ontstond de pot- en containerteelt, waardoor de teelt minder afhankelijk was van locaties met veengrond. Ook werd het mogelijk het hele jaar door te leveren. Er volgde een enorme expansie van het kwekerijgebied, maar ook van infrastructuur en bebouwing. Oude linten verdichtten en nieuwe linten werden aangelegd. Het dorp aan de Gouwe werd uitgebreid, verspreid op de smalle, incidenteel vrijkomende kavels rondom de kern en later met uitleglocaties in de aangrenzende droogmakerij. Bovendien neemt in deze periode het aantal kassen en grote opslagloodsen sterk toe. Het gebied met boomkwekerijen is sinds de jaren '90 van de vorige eeuw vrijwel gelijk gebleven. Door de ligging in het Groene Hart is de Greenportregio Boskoop gebonden aan een planologische contour. Dit heeft geleid tot een toename van bebouwing en verharding binnen het sierteeltgebied. Aan de randen van het gebied is de contour op veel plekken duidelijk zichtbaar door de scherpe overgangen naar het omliggende veenweidegebied. De groei heeft tot gevolg dat het (vracht)verkeer van en naar de kwekerijen fors is toegenomen. De bestaande wegen zijn daarop niet berekend. Veel doorgaande wegen zijn te smal of lopen dwars door woongebieden.

Ontwikkelingen

De afgelopen jaren heeft de regio gezamenlijk gewerkt aan een agenda voor de toekomst. De uitkomsten daarvan zijn onder meer vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Regio Boskoop. De ambitie van de Structuurvisie ligt in een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving. Dit vertaalt zich naar de volgende vier belangrijke ruimtelijke transformaties:

- De schaalvergroting en modernisering van de sierteelt
- De kwalitatieve en kwantitatieve wateropgave
- Toename van logistiek en een betere bereikbaarheid
- Verbetering van de (be)leefbaarheid

De in de structuurvisie ingezette lijnen worden in de komende tijd uitgewerkt. Daarbij wordt herstructurering van het sierteeltgebied als een van de belangrijkste aspecten aangemerkt. In de visie wordt ingegaan op de wijze waarop de transformaties zich ruimtelijk zullen vertalen en daarmee van invloed zijn op het beeld van het gebiedsprofiel.

Ambitiebeeld

Uit de koppeling van de karakteristieken en kwaliteiten met de ontwikkelingen volgt de ambitie die sturend is voor de uitwerking van de themakaarten van dit gebiedsprofiel. Het gaat bij dit ambitiebeeld niet om een nieuwe visie op de Greenportregio Boskoop. Als geheel komt uit de karakterisering en de schets van de ontwikkelingen het volgende ruimtelijke ambitiebeeld naar voren:

- Greenport op veenlandschap
- Bereikbaar en leefbaar Boskoop, Waddinxveen en Greenport
- Linten als structuurdragers
- Een duurzame en beleefbare water- en groenstructuur

Ad Greenport op veenlandschap

De Greenport is gelegen in het karakteristieke veenweide landschap en heeft een heel eigen karakter. De schaalvergroting en modernisering van de sierteelt vragen om een herstructurering van het gebied. Deze herstructureringsopgave biedt kansen voor het realiseren van economisch rendabele bedrijven in een aantrekkelijke omgeving. De ambitie is om de Greenport te ontwikkelen met oog voor de huidige kenmerken en kwaliteiten. Dit kan door bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken, zoals de verkavelingsstructuur en het slotenpatroon te gebruiken bij nieuwe ontwikkelingen. De randen van de Greenport vragen daarbij om bijzondere aandacht, waarbij het gaat om aantrekkelijke overgangen van het sierteeltgebied naar de omgeving en het realiseren van duidelijke entrees. Deze ambitie is onder andere uitgewerkt in de themakaart 'Sierteelt veenlandschap'.

Sierteelt veenlandschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het sierteelt veenlandschap. In het unieke veengebied van Boskoop wordt het landschapsbeeld al van oudsher door boomkwekerijen bepaald. De Slagenverkaveling met een halfopen karakter is kenmerkend voor deze veenontginning. In het zuiden van Boskoop is de kavelrichting oost-west en in het noorden zijn de kavels noord-zuid georiënteerd. Het gebied heeft een waterrijk karakter door de brede, steeds weer opnieuw uitgegraven kavelsloten en de vele dwarsloten. De sloten hebben harde oeverbeschoeiingen, waardoor strakke lijnen van de verkaveling worden geaccentueerd. Het veen is gevoelig voor bodemdaling en de waterbeheersing luistert nauw. Het oudste deel van het kwekersgebied is kleinschalig en er komen kenmerkende houtakkers voor. De randen van de sierteelt op het bovenland en de veel lager gelegen open droogmakerijen vormen een bijzonder contrast. De ambities van het gebiedsprofiel richten zich onder andere op:

- Ontwikkelingen noodzakelijk voor een duurzame bedrijfsvoering van de sierteelt vinden plaats met respect voor de gebiedseigen karakteristieken. Gekenmerkt door het verkavelingspatroon en verkavelingsrichting, linten, hoofdwatgangen en zichtsloten.
- Behoud van de ontginningslinten als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het veenlandschap en begrenzing van poldereenheden.
- Bewaren van het karakteristieke verkavelingspatroon, waarbij lengtesloten als beeldbepalend worden beschouwd. Lengtesloten zijn de sloten in de lengterichting van de kavel, haaks op de ontginningslinten.
- Bij schaalvergroting ligt de breedte van de kavel maximaal tussen de 110 en 120 meter, gebaseerd op de oorspronkelijke uitgiftebreedte ten tijde van de cope-ontginning.

Toetsing planinitiatief aan Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt aan een rand van het sierteeltfront. De overgang van het besloten sierteeltgebied naar het veenweidegebied wordt gekenmerkt door de brede sloten, haaks op de ontginningslinten. De rand kent een karakteristieke half open lintbebouwing. De geringe kavelbreedte en grootte van het perceel maken het niet mogelijk sierteeltactiviteiten te kunnen voortzetten.

Het toevoegen van een vijfde woonkavel tast de landschappelijke dynamiek van de Elzenbroek niet aan, omdat het plangebied tussen Elzenbroek 1 en 3 al is bestemd voor Wonen met vier woningen. Het verkavelingspatroon blijft in stand, waarbij de noordelijk gelegen brede watgang behouden blijft. Het toevoegen van een vijfde woonkavel in het overgangsgebied richting het veenweidegebied is ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud van het kavelpatroon en bestaande watgangen, zonder de openheid aan te tasten en 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling) door het toevoegen van een vijfde woonkavel.

Conclusie

De landschappelijke dynamiek aan de Elzenbroek wordt niet aangetast, omdat het plangebied al is bestemd voor Wonen. Het toevoegen van een vijfde woonkavel maakt dat niet anders. Het verkavelingspatroon met waterstructuur blijft behouden. Bestaande doorzichten worden niet onevenredig aangetast; de ruimtelijke- en beeldkwaliteit blijft per saldo ten minste gelijk. De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast. Mitsdien kan worden voldaan aan de provinciale belangen met betrekking tot de in dit bestemmingsplan mogelijk te maken vijfde woning in dit bebouwingslint.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop

De Greenport regio Boskoop - het netwerk van bedrijven in de boomsierenteelt - heeft een echte centrumpositie. Om die positie te kunnen vasthouden en uit te bouwen, hebben de betrokken gemeenten met overtuiging gekozen voor de ontwikkeling van de Greenport.

De Intergemeentelijke Structuurvisie (afgekort ISV) is gemaakt om de ruimtelijke keuzes in samenhang te kunnen bepalen. Het ISV heeft de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk op 16 maart 2011 vastgesteld. Kernbegrippen zijn: compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. De ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Greenport Boskoop worden al langer beperkt door het ruimtelijk beleid in het Groene Hart. Mede daardoor is een achterstand ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten in balans met de omgeving plaatsvinden. Daarnaast zijn aanzienlijke investeringen in de infrastructuur nodig. Als gevolg van de aanwijzing als Greenport zal er ook schaalvergroting plaatsvinden. Een sterke Greenport wordt bereikt door de centrumfunctie te versterken, de eigen identiteit te versterken en door een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

Binnen de Greenport wordt ruimte geboden voor faciliteiten en activiteiten die direct en indirect van belang zijn. De Greenport moet duurzaam zijn, met een efficiënt en intensief gebruikt teeltgebied. Binnen de contour hebben bedrijven de mogelijkheid tot intensivering, schaalvergroting en verruiming van het glasareaal. Intensivering is van belang met het oog op de ruimtebehoefte bij siertelers. Tevens moet het huidige boomsierenteeltgebied (binnen de contour) optimaal zijn benut voordat tot uitbreiding wordt overgegaan.

Daarnaast moet de Greenport beleefbaar zijn, een uitstraling krijgen die aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied. De leefbaarheid van de omgeving wordt vergroot door verkeersoverlast te voorkomen, mede dankzij de voorgenomen infrastructurele verbeteringen. Door herstructurering en schaalvergroting zal de vraag naar het omzetten van bedrijfswoningen naar een woonbestemming stijgen.

Conclusie

In de structuurvisie wordt aangegeven dat herstructurering van het gebied als gevolg van schaalvergroting belangrijk is. Het onderhavige plan draagt bij aan deze doelstelling. Door het toevoegen van een vijfde woning op een vrijgekomen sierteeltkavel wordt bijgedragen aan de herstructurering van het gebied. Het plan levert een bijdrage aan de leefbaarheid van de Greenport. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop- herziening 2020'

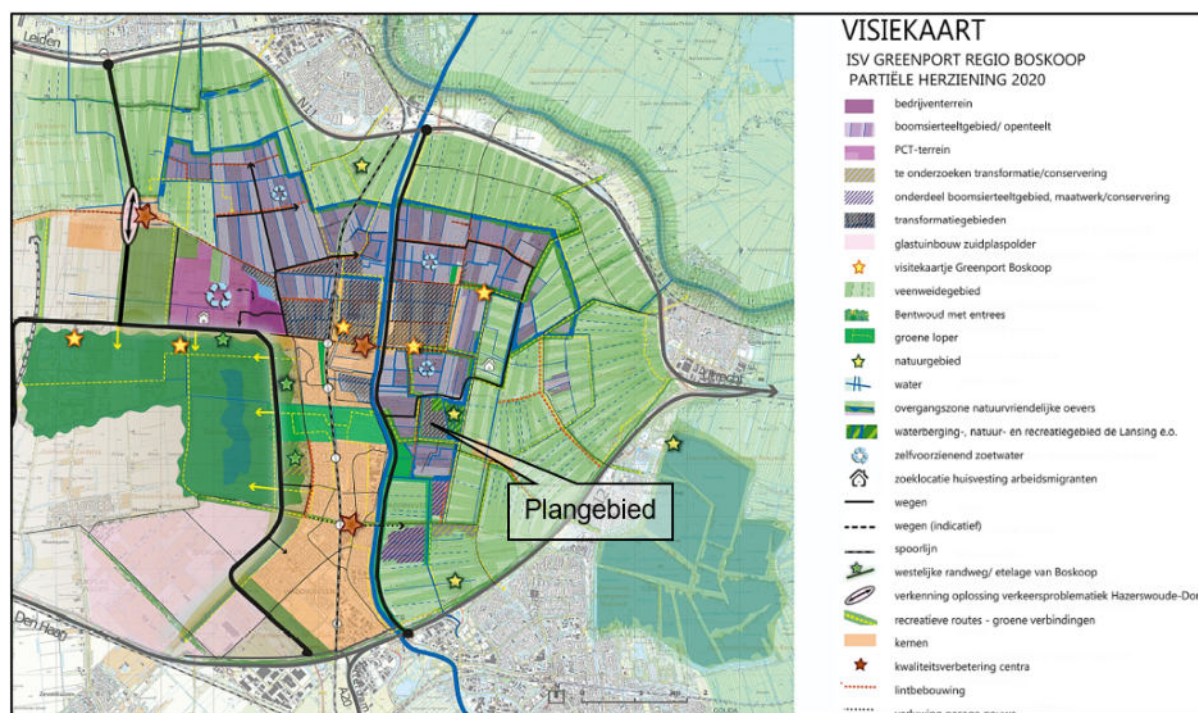
De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft in zijn vergadering van 17 februari 2021 de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop - herziening 2020 (ISV) vastgesteld. Hierin zijn de ambitie vastgesteld om de centrumpositie vast te houden en uit te bouwen en de Greenport verder te ontwikkelen. In dat kader streeft de ISV naar versterking van de Greenport, waarbij compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid kernbegrippen zijn. Binnen de Greenport wordt ruimte geboden voor faciliteiten en activiteiten die direct en indirect van belang zijn. Herstructurering van het gebied is daarbij belangrijk. Om tot herstructurering te komen wordt naast verbetering van infrastructuur en waterhuishouding ook ingezet op schaalvergroting. Sommige delen van het sierteeltgebied zijn vanwege de kleinschaligheid, gebiedsstructuur en moeilijke bereikbaarheid niet meer geschikt voor moderne en toekomstbestendige sierteeltbedrijven.

Dit is ook het geval op percelen aan de Elzenbroek tussen 1- 3, 4, en 6, maar ook het nabij gelegen Kwekerspad waar al kleinere bedrijven zijn gesaneerd met toepassing van de ruimte voor ruimteregeling. De strook grond ten noorden van de rijbaan van de Elzenbroek biedt vanuit landschappelijk oogpunt ruimte voor een vijfde woning.

Conclusie

Het plangebied aan de Elzenbroek maakt onderdeel uit van een gebied dat is aangewezen als 'transformatiegebieden' (figuur 7). Het toevoegen van een vijfde woning in dit bebouwingsplint is in

overeenstemming met de uitgangspunten van de door de drie Greenport-gemeenten Alphen aan den Rijn, Bodegraven-Reeuwijk en Waddinxveen vastgestelde herziening 2020.



Figuur 7: Visiekaart 2020 ISV Greenport regio Boskoop, partiële herziening 2020, waarin het gebied is aangeduid als 'transformatiegebieden'.

3.3.3 Regionale Agenda Wonen

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

De woonagenda is ook bedoeld om ontwikkelende partijen duidelijkheid te geven over wat de gewenste soorten woningen zijn en zo te stimuleren dat de juiste plannen gerealiseerd worden. Dit in goede samenwerking met ontwikkelende partijen zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen en zorgpartijen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 is een vijftal belangrijke gezamenlijke thema's geformuleerd:

- gevarieerd woon- en leefklimaat
- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een

uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

Bodegraven-Reeuwijk

Omdat in Bodegraven-Reeuwijk een toename van het aantal huishoudens te verwachten is, kent de gemeente weinig echt kwetsbare voorraad: er is geen voorraad met een negatieve toekomstwaarde. Bodegraven is met de A12 en Hoogwaardig Openbaar Vervoer goed ontsloten en dus interessant voor nieuwe inwoners. Strategische toevoegingen aan de bestaande voorraad zijn meergezinswoningen en huureengezinswoningen, in het woonmilieu laag- en hoogbouw. Reeuwijk kent een sterke positie, zowel ten opzichte van Gouda als in de regio Midden-Holland.

Conclusie

In het plangebied wordt één woning opgericht in de dure koopsector. Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Bodegraven-Reeuwijk voor de doelgroep doorstromers. Volgens de afspraken hoeft dit plan gezien de omvang (één woning) niet te worden afgestemd met de regio, maar alleen te worden gemeld voor de regionale monitor. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 december 2021 de Toekomstvisie 'Knooppunt in het Groene Hart' vastgesteld. De Toekomstvisie is opgesteld met het oog op de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt.

Deze Toekomstvisie is bedoeld als vertrekpunt waarmee gemeente, inwoners en organisaties samenwerken aan de toekomst. De toekomstvisie geeft aan hoe de gemeente zich in de toekomst ziet en hoe zij omgaat met de verschillende vraagstukken en ontwikkelingen die er spelen.

De Toekomstvisie is formeel een 'omgevingsvisie'. Dat is een visie op de leefomgeving, die elke gemeente moet maken. Deze omgevingsvisie vormt de basis van al het ruimtelijke beleid én alle regels over de ruimtelijke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie wordt daarom verder uitgewerkt in het omgevingsplan. De gemeente heeft de volgende opgaven geformuleerd, waarop de toekomstvisie een passend antwoord geeft.

- Klimaatverandering, energie, grondstoffen en de landbouwtransitie
- Stijgend zorggebruik en ongelijke kansen
- Kwaliteit van de leefomgeving wordt steeds belangrijker
- Meer mensen en vraag naar ruimte
- Vraag om een betere samenwerking en andere rolverdeling
- digitalisering en individualisering, maar ook behoefte aan ontmoeting

De visie voor de gemeente is dat de gemeente in 2040 klimaatneutraal is waar inwoners van jong tot oud, fijn en gezond kunnen samenleven, werken en hun vrije tijd doorbrengen. In drie gebieden, de Bodegraafse Oude Rijnzone, het Reeuwijkse Plassengebied en het open landschap met de kleinere dorpen en buurtschappen, zijn langs de thema's gezonde dorpen, duurzaam landschap en sterke samenleving de ambities voor de toekomst geformuleerd. Bij nieuwe ontwikkelingen richt de gemeente de leefomgeving meteen slim en toekomstbestendig in: gezond, duurzaam én inclusief.

Duurzaam landschap

In 2040 is de gemeente nog steeds een vitale groene gemeente in het Groene Hart. Een gemeente waar het open landschap (net als nu) een van de belangrijkste kernwaarden is. Om dat te bereiken, heeft zij niet stilgestaan. De grote opgaven die op het landschap afkomen, zoals de landbouwtransitie, klimaatverandering en energietransitie, vragen om een sterke visie en een gezamenlijke aanpak met de

mensen en partijen in het gebied en de regio.

Conclusie

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. Eerder heeft de gemeenteraad al ingestemd met het bestemmingsplan 'Elzenbroek tussen 1- 3 en 6, Reeuwijk' om hier vier woningen mogelijk te maken. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten blijven behouden met het toevoegen van een woning. Gesteld kan worden dat het toevoegen van een woning in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

3.4.2 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021 - 2025

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 25 november 2020 de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 vastgesteld. Deze visie legt het woonbeleid van de gemeente vast voor de periode 2021 tot 2025. De Woonvisie van 2015 is geactualiseerd, omdat:

1. De woningmarkt sterk is veranderd.
2. De woonvisie uit 2015 geen onderscheid maakt naar dorpen.
3. De nieuwe woonvisie een bouwsteen is voor de toekomstvisie en de dorpsvisies.

De rode draad van de Woonvisie is proberen de groepen met een zwakke positie op de woningmarkt een zetje te geven. Samen met de inwoners wil de gemeente er voor zorgen dat:

- de kwaliteit van de woningen en woonomgeving op peil blijft en klaar is voor de toekomst wat betreft wooncomfort, verduurzaming, klimaatbestendigheid etc.;
- voor jongeren en starters een passende en betaalbare woning te vinden is zodat de vitaliteit van de dorpen behouden blijft;
- rekening houdend met de vergrijzing er ook voor ouder en hulpbehoevender wordende bewoners plek is.

De Woonvisie gaat uit van vier hoofdlijnen van het woonbeleid:

1. Hoofdlijn 1, bouwen aansluitend op de verschillen: een meer dorpsgericht woonbeleid
2. Hoofdlijn 2, de juiste woning... een eigen stek: meer regie op het woningbouwprogramma en meer aandacht voor specifieke doelgroepen
3. Hoofdlijn 3, verbouwen = bouwen: meer aandacht voor de bestaande voorraad
4. Hoofdlijn 4, meer dan alleen wonen: meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

Uit deze vier hoofdlijnen volgen 22 actiepunten die zijn samengevat in de Woonvisie en zijn uitgewerkt in een actieprogramma. In de Woonvisie ligt verder de nadruk bij het onderwerp duurzaamheid op het verduurzamen van de bestaande koopwoningvoorraad. De visie vormt tevens de basis voor de woningbouwprogrammering en de invulling daarvan in de komende 10 jaar.

Conclusie

Het toevoegen van een woning in de dure koopsector bevordert de doorstroming en betekent een toevoeging van een segment, waaraan veel behoefte is. De planontwikkeling wordt door herprioritering opgenomen in het woningbouwprogramma overeenkomstig hoofdlijn 1, actiepunt 1 van de Woonvisie. Daarmee is de planontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

3.4.3 Welstandsbeleid

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 februari 2017 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Deze is op 15 augustus 2017 in werking getreden. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van welstand.

- *soepel welstandsniveau*
De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.
- *Gewoon welstandsniveau*
Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen

obstakel zijn voor de beleving van het gebied.

- *Bijzonder welstandsniveau*

Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plassegebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.

- *Vrij*

Gezien het karakter van volkstuinen en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandvrij.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gewoon welstandsniveau in het landelijk gebied. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel niveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied. Uitgangspunt is dat bouwplannen afgestemd zijn op de gebiedskwaliteit en de beleving van het landschap niet in de weg staan.

Aan de in de Welstandsnota opgenomen criteria betreffende ligging in de omgeving, massa en detaillering zal worden voldaan. Het definitieve bouwplan zal aan de welstandscommissie (de stichting Dorp, Stad en Land) om advies worden voorgelegd.

Conclusie

Het bouwplan voor de woning zal voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals dat is vastgelegd in de Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk 2017.

3.4.4 Duurzaamheid

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 19 april 2017 het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' vastgesteld; een nadere uitwerking van de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.

De uitdaging om klimaatneutraal te zijn is veelomvattend en moet zijn weerklank krijgen in de keuzes die de gemeente wil maken. De routekaart en het actieplan worden daarom gekenmerkt door de brede, samenhangende aanpak. Daarbij is er oog voor de vele facetten die duurzaamheid raakt. In de routekaart is een tiental thema's opgenomen die in samenhang met elkaar een evenwichtige keuze vinden. De thema's zijn duurzame energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.

De gemeente heeft in kaart gebracht welke prioriteiten en acties er zijn per thema, die het aannemelijk maken dat zij de komende periode de juiste route volgt om in 2035 klimaatneutraal te zijn. De gemeente focust zich de komende jaren op deze punten, maar sluit niet uit dat additionele onderwerpen ook aandacht vergen. Het is daarbij van belang dat er een balans is tussen effectiviteit en sociaal draagvlak. Bij het kiezen voor de maatregelen is daarom gelet op maatschappelijke, financiële en duurzame overwegingen. Allereerst gaat het er om dat er sociaal draagvlak is en een maatregel een maatschappelijk draagwijdte heeft. Er is daarom gekeken naar de lokale gemeenschap en de mogelijke kansen en belemmeringen. Er is voor deze brede, maar ook lokale aanpak gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de beweging in de samenleving. Op deze manier is er aandacht voor lokale initiatieven en oog voor wat er regionaal gebeurt. Daarnaast moet er steeds een balans zijn tussen de bijdrage aan duurzaamheid, de financiële haalbaarheid en kosteneffectiviteit en het beste moment om een actie te ondernemen.

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt in haar 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 kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De uitwerking van de overwegingen over de acties zijn opgenomen in het actieplan.

Toetsing planinitiatief

De woning wordt overeenkomstig de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gerealiseerd. Het gebouwwontwerp en inrichting zullen zo ontworpen worden dat de biodiversiteit en de ecologie in en rondom het plangebied wordt versterkt. De woning wordt voorzien van zonnepanelen. Ook wordt de woning niet meer aangesloten op het aardgasnetwerk. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit

ventilatie en vanuit douchewater en opvang en recyclen van regenwater. Voor wat betreft biodiversiteit en ecologie wordt voor dit plan onder andere aan de volgende punten gedacht:

- zo weinig mogelijk verharding (pad op het erf met grind, parkeervakken mogelijk als grasparkeren);
- platte daken zo mogelijk afdekken met een sedum dak voorzien van een biodiversiteitspakket (voor waterberging en voor vlinders, bijen en zweefvliegen);
- in overleg met een ecooloog kunnen vogelkasten worden geplaatst.

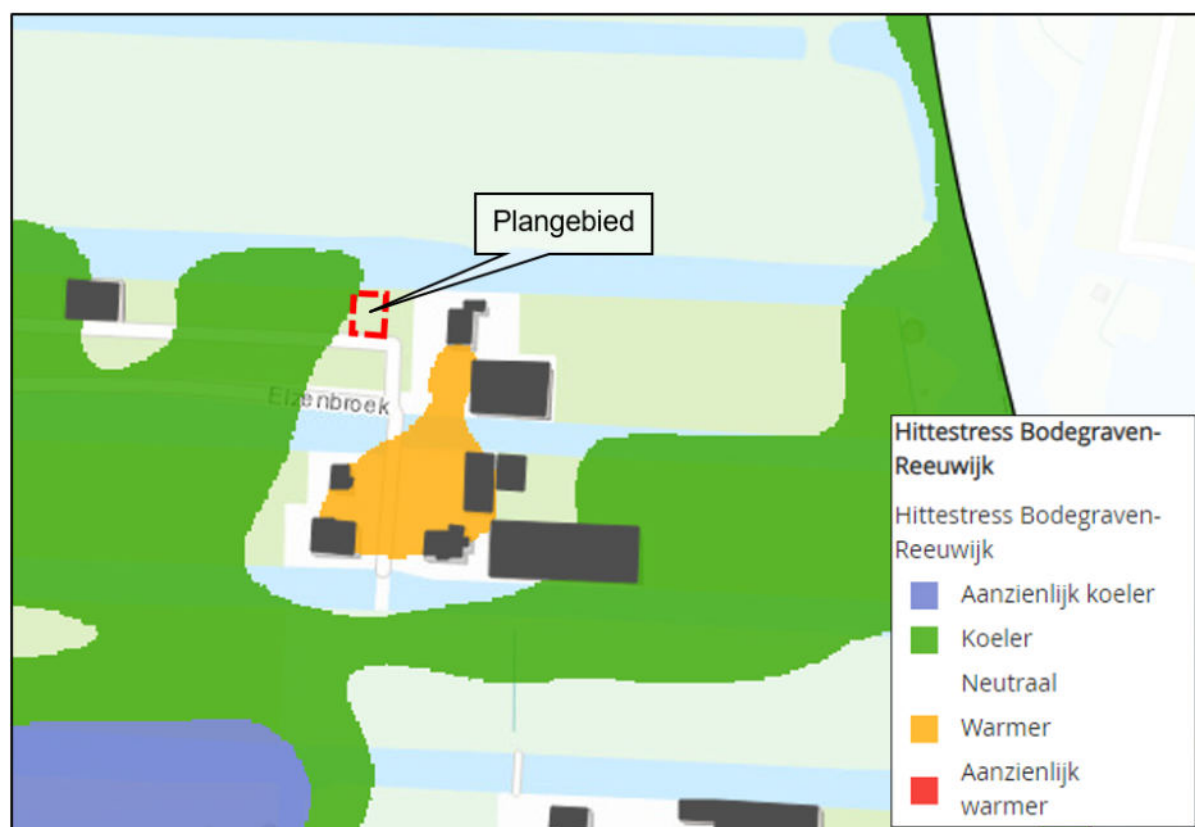
Klimaatadaptatie

Voor klimaatadaptatie zijn binnen de gemeente de minimale eisen van het convenant klimaat adaptief bouwen van toepassing. Het college heeft op 13 juli 2021 besloten om zich aan te sluiten bij het convenant. Op 10 november 2021 is het convenant ondertekend. In onderstaande tabel zijn de minimale eisen van het convenant opgesomd. Het bouwplan is getoetst aan de regels van het convenant.

Tabel 3.1: klimaatadaptief bouwen

Doel	Eis	Toetsing bouwplan
Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.	N1: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd.	De oppervlakte aan hoofdbebouwing is beperkt. Overtollig water wordt afgevoerd naar de aangrenzende sloten.
	N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).	Bij deze nieuwbouw is het zaak het vloerpeil zo te kiezen dat het water van het erf niet naar binnen loopt.
Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.	D1: De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte.	Ten opzichte van de bestaande situatie wijzigt dit niet.
	D2: In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.	Door aanleg van een tuin wordt neerslag geïnfiltreerd.
Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Op de kaart Hittestress is het plangebied als 'neutraal' aangeduid (figuur 8).	H1: Tenminste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.	Door aanplant van bomen kan schaduw worden gecreëerd.
	H2: Tenminste 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied verminderen.	Door het toepassen van groene bestrating in parkeervakken kan verharding worden teruggebracht
	H3: Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.	De oppervlakte aan bebouwing is gering.
Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar.	Bo1: Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.	De nieuwe woning daalt niet, omdat de palen van beton zijn.
Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.	B1: Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.	De woning wordt natuur-inclusief gebouwd.

De bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen .	V1: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar.	De woning wordt gebouwd conform eisen peil hoogheemraadschap.
	V2: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn.	Zie V4.
	V3: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen.	Zie V4.
	V4: Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.	De woning krijgt twee verdiepingen.



Figuur 8: Hittestress plangebied (rood gestippeld omlijnd) en omgeving.

Toetsing planinitiatief

De nieuwe woning wordt volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gebouwd. Zo wordt de woning zonder gasaansluiting gerealiseerd en wordt er gedacht aan het plaatsen van zonnepanelen en een warmtepomp. De isolatie-eisen zijn conform eisen van het Bouwbesluit. Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een hoofdgebouw zal worden aangetoond dat initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Deze Klimaattoets wordt in artikel 8.3 van de Algemene gebruiksregels geborgd.

Conclusie

Bij uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de door de gemeente gehanteerde

bestemmingsplan Elzenbroek ten westen van 3, Reeuwijk

beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen, zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en eisen van het convenant klimaat adaptief bouwen.

Hoofdstuk 4 Water

4.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

De waterparagraaf beperkt zich tot het plangebied ten westen van Elzenbroek 3, omdat hier alleen een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt. In het deelgebied Berkenbroek 8 vervalt alleen de bouwmogelijkheid van een bedrijfswoning.

4.2 Beleidskader rijk en provincie

4.2.1 Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid en is, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar actualiseert. Het NWP2 geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het NWP2 richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. 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 waterbeleid zoals geformuleerd in het NWP2 werkt door op provinciaal en regionaal niveau, om zo te komen tot gebiedsgericht beleid. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het NWP door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het NWP2 aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Eén en ander is op rijksniveau in het Barro vastgelegd.

4.2.2 Provincie

Regionaal waterprogramma Zuid Holland 2022-2027

Provinciale Staten hebben op 9 maart 2022 het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. In dit programma staat wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen die betrekking hebben op water (verplichte onderdelen). Het gaat om de volgende richtlijnen:

- Kaderrichtlijn Water;
- - Grondwaterrichtlijn;
- - Drinkwaterrichtlijn;
- - Richtlijn Overstromingsrisico's;
- - Zwemwaterrichtlijn.

Naast deze verplichte onderdelen bevat het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 ook

niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Het regionaal waterprogramma is zelfbindend. Dat betekent dat alleen Gedeputeerde Staten eraan gebonden zijn. Toch heeft het regionaal waterprogramma ook gevolgen voor andere overheden. Die zijn wettelijk verplicht rekening te houden met de verplichte onderdelen van het regionaal waterprogramma. De binding van andere overheden aan de niet-verplichte onderdelen is waar nodig geregeld via de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

4.3 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor elk ruimtelijk plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofdoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioalgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP6) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2022 - 2028. Op 8 februari 2022 is het WBP6 'Water wijst de weg' vastgesteld (<https://wbp6rijnland.nl/>). In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

In 2020 is de Keur 2020 in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een .ja, tenzij. benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuulende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

4.4 Waterhuishouding

Beschrijving watersysteem

Het plangebied ligt in de Gouwepolder, hier wordt een vast peil van NAP -2,25 m gehandhaafd. Overtollig water uit het plangebied wordt via het slotenstelsel naar de hoofdwatgangen geleid. Binnen en direct langs het plangebied bevinden zich geen hoofdwatgangen. (De dichtstbijzijnde hoofdwatgang ligt ten westen van de Randenburgseweg.) De hoofdwatgangen voeren af in noordelijke richting naar het poldergemaal in Boskoop dat overtollig water uitslaat op het boezemwater van de Gouwe. Het boezempeil in de Gouwe wordt gehandhaafd op NAP -0,6 m.

Oppervlaktewateren

Op de Legger van het oppervlaktewatersysteem maakt het water ten noorden van de ontwikkellocatie Elzenbroek tussen 1-3 onderdeel uit van overig water. Er liggen hier geen kern- en beschermingszone van een waterkering of hoofdwatgang, zodat er waterhuishoudkundig geen beperkingen zijn. De woning wordt minimaal 5 m uit de watengang gerealiseerd. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 9.



Figuur 9: Uitsnede legger oppervlaktewater hoogheemraadschap van Rijnland.

Beschrijving waterkwantiteit

Toekomstige situatie

Het plangebied aan de Elzenbroek tussen 1 en 3 was in gebruik als sierteeltgebied. De bedrijfsbebouwing en verharding zijn inmiddels gesaneerd. De nieuwe woning heeft een oppervlakte van afgerond 160 m². Er worden geen sloten gedempt.

Op grond van de richtlijnen van het Hoogheemraadschap dient 15% water te worden gegraven binnen hetzelfde peilvak als compensatie voor de toename verharding wanneer meer dan 500 m² verharding wordt aangebracht. Daarnaast moet te dempen oppervlaktewater 1:1 binnen hetzelfde peilvak worden gecompenseerd. De toename aan verharding is afgerond 160 m². Dit betekent dat er geen compensatiewater hoeft te worden gegraven. Niettemin zullen bij uitwerking van het bestemmingsplan 'Elzenbroek tussen 1 - 3 en 6, Reeuwijk' drie dwarssloten worden gegraven op de gesaneerde sierteeltgronden van de Elzenbroek tussen 1 en 3, waaronder één ten oosten van het plangebied.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe bebouwing zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

De woning wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de planontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van deze planontwikkeling.

5.1 Milieu

De te thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de planontwikkeling ten westen van Elzenbroek 3 zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

In het deelgebied Berkenbroek 8 blijft de sierteeltbestemming gehandhaafd met dien verstande dat in het bouwvlak van het sierteeltbedrijf een bouwrecht voor een tweede bedrijfswoning vervalt. Deze planaanpassing heeft geen milieuconsequenties, zodat deze geen bespreking behoeft in dit hoofdstuk.

5.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Deze beoordeling moet ook plaatsvinden als de omvang onder de drempelwaarde valt.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Onderzoek/ beoordeling

Dit project valt mogelijk onder categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject uit bijlage D. In dit bestemmingsplan wordt één woning toegevoegd in een bebouwingslint. De ontwikkeling op deze plaats is om de volgende redenen niet te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.:

- fysieke wijziging: deze is beperkt, omdat er sprake is van het toevoegen van één woning waar al vier woningen zijn toegestaan.
- lokale context: er wordt alleen een vijfde bouwvlak toegevoegd in dit bebouwingslint met een woning.
- planologische mogelijkheden: de gronden zijn in het geldende bestemmingsplan al bestemd voor 'Wonen'.

Er is geen m.e.r.-beoordeling nodig, omdat een functie-aanpassing volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De fysieke wijzigingen zijn beperkt, omdat het plangebied al is aangeduid voor Wonen. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r.-beoordeling achterwege worden gelaten.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en dus ook niet m.e.r.-plichtig. De fysieke wijziging is beperkt, omdat er alleen een woning wordt toegevoegd in een bebouwingslint. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken 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.

5.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 5.1 vermeld.

Tabel 5.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Onderzoek/ beoordeling

Aan de Elzenbroek komen in de directe omgeving naast sierteeltbedrijven ook woningen voor langs de aangrenzende Randenburgseweg. Sprake is van een gebied met functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (tabel 5.1). Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid. Een sierteeltbedrijf valt onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied.

In het agrarisch bouwvlak van het oostelijk gelegen sierteeltbedrijf aan de Elzenbroek 3 staan een bedrijfswoning met tuin en een bedrijfsloods. Hierachter zijn de gronden in gebruik voor sierteelt. De afstand van de nieuwe woning ten opzichte van dit agrarisch bouwvlak is minimaal 14 m, zodat er vanuit milieuzonering geen beperkingen zijn. Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen sierteeltbedrijven meer gevestigd.

Gewasbeschermingsmiddelen

Het aspect gewasbeschermingsmiddelen vraagt aandacht, omdat de agrarische gronden aan de oostzijde van het plangebied zijn bestemd voor 'Agrarisch - Sierteelt'. Emissie van bestrijdingsmiddelen zoals toegepast in de tuinbouw kan milieuproblemen veroorzaken (diffuse verspreiding via lucht, bodem en water). Ook speelt de aanwezigheid van gevoelige functies een rol. Op grond hiervan dient daarom rekening te worden gehouden met een grotere afstand dan 10 meter van sierteeltbedrijven tot woningen. Niet in alle gevallen wordt deze afstand in de bestaande situatie gehaald. Aangezien het gaat om bestaande bedrijven waarop milieuwetgeving van toepassing is die gevaar of hinder moet voorkomen heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de veiligheidszones en verantwoorde afstanden rondom het sierteeltbedrijf als gevolg van bespuitingen met toxische stoffen en de blootstelling hiervan op de beoogde functiewijziging. In het Activiteitenbesluit staan eisen waaraan voldaan moet worden bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Beschouwing

Tot op heden is er geen wet- en regelgeving omtrent het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in relatie tot omliggende gevoelige bestemmingen. Deze landelijke discussie wordt primair gevoerd in relatie tot fruitteeltopstanden, waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen veel groter is. De minister heeft de Gezondheidsraad voor dit dossier om een advies gevraagd. De Gezondheidsraad (GR) heeft op 29 januari 2014 advies uitgebracht over de vraag of omwonenden van landbouwpercelen gezondheidsrisico's lopen door toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. De Gezondheidsraad

heeft aanleiding gezien voor een nader blootstellingsonderzoek onder omwonenden en voor aanpassing van de toelatingsprocedure voor gewasbeschermingsmiddelen. Dit nadere onderzoek is tot op heden nog niet afgerond.

De Raad van State acht een afstand van 50 meter als vuistregel aanvaardbaar tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector, de boomteelt en de glastuinbouw in het algemeen. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. Argumenten hierbij zijn onder andere:

- Soort teelt: bij lagere teelten wordt in tegenstelling tot de fruitteelt neerwaarts gespoten, waardoor minder drift optreedt. Indien het gewas bewerkbaar is vanaf een hoogte van maximaal 50 cm zou zelfs een afstand van 0 meter kunnen worden aangehouden. Deze teeltvorm moet dan wel worden vastgelegd in de planregels, in ieder geval in het gebied binnen 50 m van de woning.
- Gebruik driftarme spuitdoppen: reductie driftafstand naar 35 meter (standaard driftarme spuitdoppen) tot 20 meter (dop uit driftreductieklasse 90). Het gebruik van driftarme spuitdoppen kan worden verondersteld indien het perceel grenst aan een sloot, vanwege de eisen van het Activiteitenbesluit; in het Sierteeltgebied is dat altijd het geval.
- Plaatsing van vanggewassen en windhagen: drift naar woonperceel met 90% gereduceerd bij een vanggewas dat meer dan 1 m hoger is dan spuitboomhoogte. Dit is een zeer effectieve manier om drift te beperken.

Planspecifiek

De afstand tussen de woning en de oostelijk gelegen sierteeltgronden is meer dan 45 meter (figuur 10). De Omgevingsdienst Midden-Holland adviseert om voor deze locatie de gevolgen van gewasbeschermingsmiddelen als volgt te beoordelen:

- Afstand tuin-open teelt is ruim 40 meter. Er valt geen effect te verwachten, want er worden in het gebied driftarme spuitdoppen gebruikt.

Gelet op het vorenstaande kan worden gesteld dat er een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aanwezig is.

Conclusie

Uit inventarisatie is gebleken er geen relevante bedrijven en/of milieugevoelige functies in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen dit bestemmingsplan.



Figuur 10: Schetsplan Elzenbroek tussen 1 en 3; afstand tot sierteeltgronden.

5.1.3 Geluid

5.1.3.1 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van wonen. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Onderzoek/ beoordeling

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied voor de nieuw te bouwen woning zijn de Elzenbroek en Randenburgseweg. Deze wegen hebben een maximum snelheid van 60 km/uur met een zonebreedte van 250 meter. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en één nieuwe woning. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 53 (dB) Lden. Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde.

DPA Cauberg Huygen B.V. heeft eerder een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (rapport van 25 oktober 2018, referentie 04890-46310-02, Bijlage 1). Hieruit bleek dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit onderzoek is nog bruikbaar. Het wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de bouw van de woning.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

5.1.3.2 Spoorweglawaaï

Wettelijk kader spoorweglawaaï

Op 1 juli 2012 zijn de "spelregels" voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

Onderzoek/ beoordeling

Binnen de aangewezen zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Het plangebied ligt niet in een zone voor spoorweglawaaï, zodat er vanuit dit oogpunt geen beperkingen zijn.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel spoorweglawaaï, geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

5.1.3.3 Industrielawaai

Wettelijk kader industrielawaai

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 5.1.2). Voor gezoneerde bedrijventerreinen geldt dat er binnen de geluidzone in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder. In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen. Voor de nieuwe woning is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in de zone van een gezoneerde industrieterrein. Industrielawaai vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft in oktober 2013 het beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het nieuwe beleid is vastgelegd in de Nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' (oktober 2013). Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland is al veel bekend van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van deze kennis kan in veel gevallen worden volstaan met een verminderde onderzoeksinspanning, wat een lastenverlichting voor burgers en bedrijven oplevert. In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen. De beleidsregels hebben burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk op 28 januari 2014 vastgesteld.

Bij een bestemmingsplan dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd wanneer nieuwe gevoelige functies mogelijk worden gemaakt. In verband met de planontwikkeling voor vier woningen tussen de Elzenbroek 1 en 3 heeft Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp al een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd (rapport van 21 november 2018, kenmerk U18-0881, Bijlage 2). Dit rapport is nog bruikbaar voor deze planontwikkeling. Op basis hiervan worden de volgende conclusies getrokken en de aanbevelingen gedaan (overgenomen uit rapport).

De grond op de locatie is overwegend niet tot maximaal licht verontreinigd met de onderzochte stoffen. Plaatselijk wordt lood in de ondergrond in een matig verhoogde gehalte aangetroffen. Dit betreft een enkelvoudig grondmonster. Het matig verhoogde gehalte liggen ruim onder de vastgestelde lokale achtergrondwaarden. Het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van aanvullende maatregelen naar aanleiding van deze matig loodverontreiniging wordt niet nodig geacht. De overige aangetroffen verontreiniging geven geen aanleiding tot nadere opmerkingen. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen aanvraag bestemmingswijziging, herbestemming en herinrichting van/op de locatie.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen planwijzigingen in het plangebied. Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van bodem.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 5.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 5.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ en PM_{2,5} in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek/ beoordeling

Het plan omvat het oprichten van een woning. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Om toch een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2021 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de

Randenburgseweg. Uit de NSL-kaart blijkt dat hier de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 14,8 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt ten hoogste 16,0 µg/m³. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt dat de hoogste concentratie 8,9 µg/m³ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m³.

Langs de Elzenbroek zelf liggen geen rekenpunten in de NSL Monitoringtool. Het plangebied ligt op circa 260 meter afstand van de Randenburgseweg. De concentraties langs deze weg zijn lager dan de concentraties langs de Randenburgseweg, omdat hier veel minder verkeer rijdt. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Project is NIBM

Het plan omvat het oprichten van een woning. Hier is sprake van een project niet in betekenende mate. Er behoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De planontwikkeling valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. In de huidige situatie voldoet de luchtkwaliteit in het plangebied aan de grenswaarden. Volgens de prognoses wordt de luchtkwaliteit in de komende jaren, door het schoner worden van het verkeer, steeds beter. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

5.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek/ beoordeling

Voor Externe Veiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

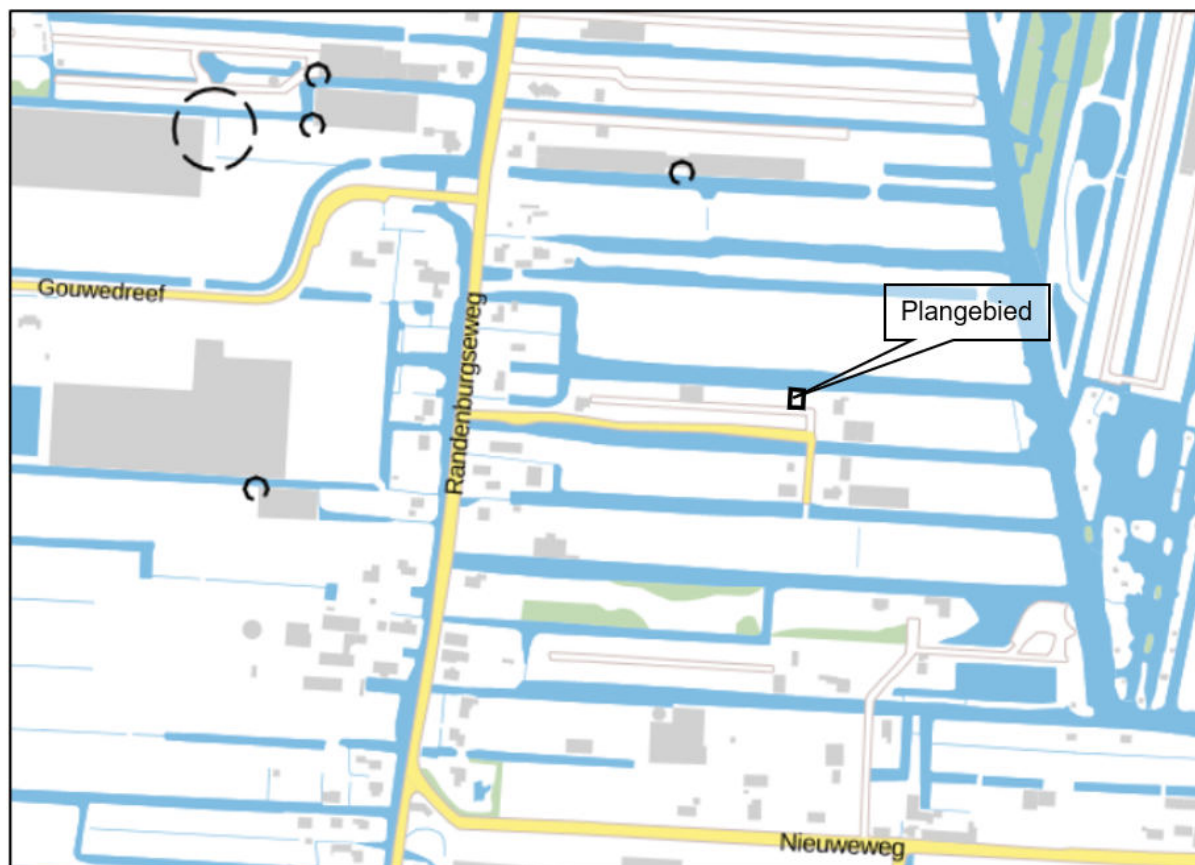
De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Uit de Risicokaart (zie figuur 11) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen potentiële risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn.

Mechanische ventilatie

Conform de 'Visie Externe Veiligheid Bodegraven-Reeuwijk 2013 (paragraaf 3.6) is het van belang dat nieuwe bouwwerken waar mensen verblijven, worden voorzien van de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te schakelen. Dit geldt voor de gehele gemeente. Hiermee wordt voorkomen dat bij een incident toxische (rook)gassen naar binnen worden gezogen. Dit kan al bereikt worden door de stekker van de mechanische ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te situeren. Als maatregel is opgenomen dat ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in een woning door bewoners kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten. Deze maatregel is geborgd in artikel 4.3.3 van de regels.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 11: Uitsnede Risicokaart.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de nieuwe Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

5.2.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat in het gebied een lage trefkans op archeologische sporen is.

5.2.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" opgesteld. Dit rapport met bijbehorende vier kaartbijlagen heeft de gemeenteraad op 4 juli 2012 vastgesteld en dient als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen. Naast deze documenten staan bepalingen aangaande archeologie in de Kadernota Erfgoed welke eveneens op 4 juli 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Onderzoek/ beoordeling

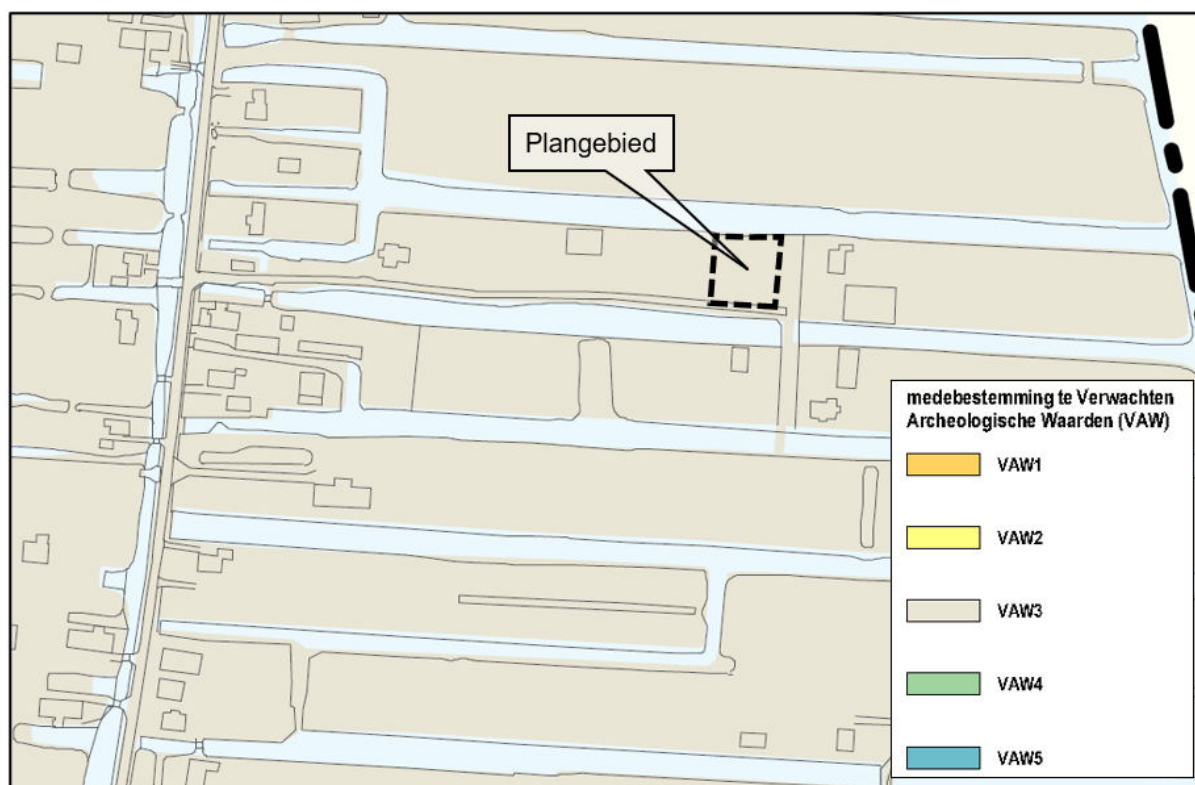
Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is het plangebied aangeduid als "medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden VAW 3" (figuur 12). Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 25.000 m². Grondingrepen vinden op een kleiner oppervlak plaats.

In mei 2023 is het ontwerp van het 'Parapluplan Archeologie' gepubliceerd. De regels wijken voor het plangebied af van de oude beleidskaart uit 2012. In beide deelgebieden van het bestemmingsplan geldt op basis van het Parapluplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. Bij plangebieden en werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 5 meter is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Naar verwachting is archeologie ook met deze aanpassing geen belemmering voor het uitvoeren van het plan. In verband hiermee is een archeologisch vooronderzoek achterwege gelaten. Wel is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen om de archeologische waarden bij toekomstige bouwplannen voldoende te beschermen.

Het is 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 het bevoegde gezag, zoals aangegeven in thans artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Voor beide deelgebieden is conform het 'Parapluplan Archeologie' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. Met inachtneming hiervan zijn er vanuit oogpunt van archeologie geen beperkingen aan deze planontwikkeling voor het oprichten van een woning.



Figuur 12: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012, plangebied zwart omlijnd.

5.2.3 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. In het plangebied aan de Elzenbroek staat geen bebouwing. Evenmin worden de cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied aangetast.

Conclusie

De cultuurhistorische waarden worden niet aangetast, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

5.3 Landschap

Het plangebied is gelegen in het nationale landschap Het Groene Hart. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland van de provincie Zuid-Holland is het gebied getypeerd als veenontginningsgebied met hoge landschappelijke waarden. Het landschap van de veenontginningen is in beginsel gevormd in de Middeleeuwen toen de Hollandse en Utrechtse 'wildernissen' systematisch werden ontgonnen. Waar het veen vanaf de 16^{de} eeuw op grote schaal werd weg gegraven tot onder de waterspiegel ontstonden veenplassen, zoals de Reeuwijkse Plassen.

Rond Oud-Reeuwijk en Reeuwijk-Dorp is de mate van aantasting en verstoring groter, vooral als gevolg van de A12. De landschappelijke waarde in relatie tot de nederzetting en het landschap wordt als hoog gewaardeerd.

Het 'waterstadium' in de ontwikkeling van het landschap, als gevolg van de vervening, is met de Reeuwijkse Plassen hoog gewaardeerd. Met name door het bewaard blijven van de oorspronkelijke poldergrenzen is een zeer karakteristiek geheel van watervlaktes, omzoomd door begroeide kades ontstaan. De landschappelijke waarden van de plassen zelf zijn – met uitzondering van de Plas Broekvelden – als hoog gewaardeerd. Kenmerken zijn de intact gebleven structuur en de redelijk gave bebouwing.

Het planologisch mogelijk maken van een vijfde woning tussen bestaande (bedrijfs)woningen tast het landschap niet onevenredig aan. De woning wordt landschappelijk ingepast, waarbij bestaande brede watergangen behouden blijven. Ten oosten van de woning wordt een nieuwe dwarsloot gegraven.

Conclusie

De landschappelijke waarden worden niet aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

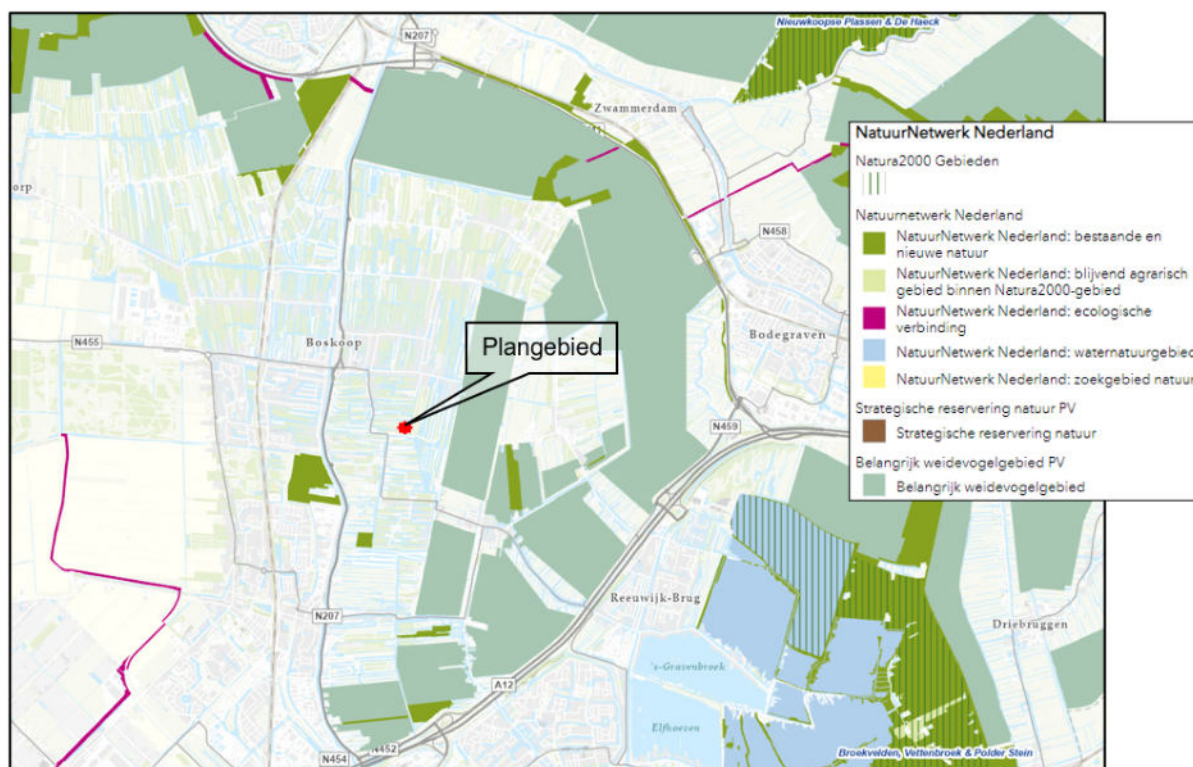
5.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen 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 het Natuurnetwerk Nederland (NNN)/ voorheen Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het gebied Broekvelden/ Vettenbroek, bestaande uit plassen en graslandpolders, is aangewezen als Speciale BeschermingsZone (SBZ) in het kader van de Wet natuurbescherming. Dit aangewezen Natura 2000-gebied ligt op geruime afstand van het plangebied, zodat dit Natura2000-gebied niet wordt beïnvloed. Er worden geen (significante) effecten verwacht op dit Natura2000-gebied. Daarom is een Habitattoets achterwege gelaten. Het plangebied ligt evenmin in de nabijheid van Natuurnetwerk Nederland van de provincie Zuid-Holland (figuur 13). Ten oosten van het plangebied liggen op circa 500 meter afstand belangrijke weidevogelgebieden. Het plan heeft geen effect op deze gebieden. Dit wordt aangetoond in het ecologisch onderzoek. In hoofdstuk 5.4.2 wordt hierop ingegaan.



Figuur 13: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

5.4.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op 8 km noordoostelijk gelegen natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is zo'n een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 5 kilometer ten oosten van het plangebied. Dit gebied is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar wordt mogelijk binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied.

Op basis van proefberekeningen door de toezichthouder Wet natuurbescherming in Zuid-Holland (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 22 februari 2023) is gebleken dat er bij de bouw van één woning geen effect op Natura2000 gebieden op meer dan 2.300 meter in het geval dat het tussenliggende gebied uit grasland en water bestaat. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is 8 km. Voor deze effectbeschrijving is daarom geen berekening nodig. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- In het plangebied is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

5.4.2 Ecologisch onderzoek Elzenbroek tussen 1-3 en 6

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aangrenzende natuurbeschermingsgebieden en aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapport van augustus 2023, rapportnr. 23A102, Bijlage 3). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen
----------------	-------------------------------

Algemeen §4.3.3 en 4.3.5	Voor de beschermde soorten, Bruine kikker, Groene kikker (onb.), Kleine watersalamander, Bunzing, Egel, Haas, Rosse woelmuis en Woelrat, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora §4.2	Nee
Jaarrond beschermde nesten §4.3.1	Nee
Vissen §4.3.2	Nee
Reptielen §4.3.4	Nee. Om schade aan incidenteel voorkomende ringslangen in het plangebied te voorkomen dient een ecologisch werkprotocol (EWP) te worden opgesteld om schade aan incidenteel voorkomende ringslangen te voorkomen.
Zoogdieren §4.3.5	Nee
Vleermuizen §4.3.6	Nee
Overige soorten §4.3.7	Nee

Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Vogels §4.3.1	Nee, mits de werkzaamheden gestart worden buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode 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. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Amfibieën §4.3.3	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (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.

Algemene zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat eenieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient 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.

Natuur-inclusief bouwen

De initiatiefnemer heeft de intentie nieuwbouw te realiseren. Watersnip Advies stimuleert natuur-inclusief bouwen voor een betere samenleving tussen mens en natuur. Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen:

- Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen worden nestkasten ingebouwd.
- Voor de Gierzwaluw worden holle inbouwstenen ingemetseld in de randen van de zijgevels.
- Voor vleermuizen worden kasten ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal

zijgevels vleermuiskasten geplaatst.

Wat betreft (straat)verlichting wordt geadviseerd om amberkleurige Led-verlichting te plaatsen die voornamelijk naar beneden gericht is. Dit om verstoring door licht voor foeragerende vleermuizen te vermijden.

Conclusie

Bij uitwerking van het bouwplan zullen de in het rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen. Met inachtneming hiervan kan worden geconcludeerd dat er vanuit de gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen bestaan voor deze planontwikkeling.

5.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

5.5.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen, behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting geen planologisch relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

6.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 6.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, alsmede overige regels voor parkeren opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

6.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

6.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 3 Agrarisch - Siereteelt

Het serteeltbedrijf is weergegeven door middel van een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak dienen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te worden gesitueerd. Bij het serteeltbedrijf aan de

Berkenbroek 8 wordt het bouwrecht voor het oprichten van een bedrijfswoning beperkt tot de bestaande woning. De maximum inhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoning bedraagt 650 m³. Voor de gronden buiten het bouwvlak blijft het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Randenburg' van toepassing.

Artikel 4 Wonen

Het woonperceel krijgt een bouwvlak voor het oprichten van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken. De inhoudsmaat van de woning is maximaal 650 m³, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken. De nieuwe woning kan pas worden gebouwd, nadat sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kassen en/of sanering van overtollige sierteeltgronden heeft plaatsgevonden overeenkomstig de ruimte voor ruimteregeling dan wel een bedrag van € 150.000,- beschikbaar is gesteld voor het versterken van het landschapsgebied De Lansing en/of het uitbreiden en optimaliseren van de bestaande calamiteitenberging in de Gouwepolder.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

Voor het plangebied is overeenkomstig het 'Parapluplan Archeologie' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel.

6.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

Overschrijding bouwgrenzen

Om te voorkomen dat kleine, ondergeschikte ontwikkelingen tot aparte procedures leiden, is in dit lid opgenomen dat voor bepaalde ontwikkelingen de bouwgrenzen overschreden mogen worden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 2.1, lid 1 onder a, b of c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Maten en bouwgrenzen

In dit artikel wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken van de regel dat bouwgrenzen niet mogen worden overschreden (voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen). Om deze afwijking mogelijk te maken kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages.

Plaatsen en vergroten bruggen

Met toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid kan het plaatsen van nieuwe bruggen of het vergroten van bestaande bruggen worden toegestaan. Hieraan kan medewerking worden verleend als bij een woning nog geen brug aanwezig is. Het artikel bepaalt maximale afmetingen voor een brug. Verder mogen de waarden op de locatie of in de omgeving niet worden aangetast.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 11 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 12 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

6.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Conclusie

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

7.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid-Holland.

7.3 Communicatie

Hier volgt een weergave van de momenten dat omwonenden ingelicht en betrokken zijn bij de planvorming in het deelgebied Elzenbroek ten westen van 3 en hoe de argumentatie zijn weerslag in het bestemmingsplan heeft gevonden.

Initiatiefnemer heeft met alle direct omwonenden overleg gehad, waarin het voornemen is toegelicht om een extra woning toe te voegen. De direct omwonenden zijn de bewoners van percelen die direct grenzen aan het perceel waarvoor bestemmingswijziging wordt gevraagd. De resultaten van de omgevingsdialoog geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De samenvatting van de omgevingsdialoog is opgenomen in Bijlage 4.

7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ingediend.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Elzenbroek ten westen van 3, Reeuwijk met identificatienummer NL.IMRO.1901.Elzenbroektwv3-BP80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.6 afhankelijke woonruimte

Een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest.

1.7 afwijking

Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo.

1.8 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen), nader te onderscheiden in:

- a. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen.

1.9 agrarisch deskundige

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen algemeen erkende en onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw.

1.10 archeologisch onderzoek

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.11 archeologisch rapport

Een verslag vervat in rapportvorm van een archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.12 archeologische verwachting

Een onderbouwde verwachting waaruit de kans blijkt dat archeologische resten in een omschreven gebied voor kunnen komen.

1.13 archeologische waarde

De waarde die een gebied bezit op basis van de aldaar aanwezige archeologische resten.

1.14 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.15 bed & breakfast

Een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, verblijfsvoorziening, gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.16 bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of 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.

1.17 bestaand

Ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning; ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan.

1.18 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.21 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.22 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.23 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.25 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.27 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.28 deskundige

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline.

1.29 Erfgoedcommissie

De ingestelde commissie met als taak het college op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Erfgoedwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de verordening en het gemeentelijk erfgoedbeleid.

1.30 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.32 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.34 huishouden

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daar niet onder verstaan.

1.35 kantoor

Voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.36 kap

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.37 kas

Een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander licht doorlatend materiaal en dat dient voor het telen van planten, groente en fruit.

1.38 kleinschalig beroep- en bedrijf-aan-huis

Activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.39 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie

De standaardnorm die door de beroepsgroep van archeologen wordt gehanteerd voor de uitvoering van archeologisch onderzoek.

1.40 laden en lossen

Onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortdurende inladen of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht, gedurende de tijd die daarvoor nodig is. Uitgezonderd zijn het incidenteel laden en lossen van goederen met gebruikmaking van personenauto's.

1.41 nadere eis

Een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.42 NEN

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.43 ondergeschikte detailhandel

Detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

1.44 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.45 parkeren

Het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.46 peil

- a. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.47 plangrens

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

1.48 Programma van Eisen

Het document dat is opgesteld op basis van de Kwaliteitsnorm waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een Programma van Eisen behoeft altijd goedkeuring door het bevoegd gezag.

1.49 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.50 Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed

Een dienst van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap die wet- en regelgeving en het erfgoedbeleid uitvoert.

1.51 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.52 verkoop streekeigen agrarische producten

Het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt.

1.53 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.54 voldoende laad- en losvoorzieningen

Voldoende ruimte voor het laden en lossen van goederen, zoals dit is aangegeven in het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.55 voldoende parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.56 volwaardig agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf dat naar aard en omvang en gelet op de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt en waarvan de continuïteit voor een periode van ten minste 10 jaar redelijkerwijs is te verwachten. Het bedrijf dient te voorzien in het hoofdkomen van het bedrijfshoofd. De arbeidsbehoefte en -omvang dienen ten minste één arbeidskracht te omvatten die qua tijdsbesteding volledig (voltijds) werkzaam is of zal zijn in het bedrijf.

1.57 voorgevel

De naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

1.58 voorgevelrooilijn

Dee lijn in het verlengde van de voorgevel.

1.59 vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning of functie.

1.60 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform de onderhavige begripsbepaling.

1.61 woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meet bedraagt dan 50% van de gevelbreedte van de betreffende gevel, wordt de goothoogte, druiplijnhoogte of boeiboordhoogte van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.

2.5 inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken, dakkapellen en dakopbouwen.

2.6 inhoud van een overkapping, carport of daarmee gelijk te stellen gebouw of bouwwerk

Vanaf peil tot aan de buitenzijde van het dak en tussen de buitenwerkse maten van de draagconstructie.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 (Nederlandse Norm voor ruimtelijke data).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Sierteelt

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Sierteelt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sierteeltbedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1.8 sub a;
- b. bedrijfswoningen;
- c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
- d. de volgende niet-agrarische nevenfuncties:
 1. verkoop-aan-huis van (streek)eigen producten;
 2. natuur- en milieueducatie, bezoekboerderijen, rondleidingen, promotie;
 3. agrarisch aanverwante activiteiten;
 4. kleinschalige recreatieve activiteiten;
 5. hoveniersactiviteiten;

met dien verstande dat het oppervlak aan gronden of gebouwen in gebruik voor de bovengenoemde nevenfuncties per nevenfunctie maximaal 100 m² mag bedragen;

alsmede voor:

- e. behoud en bescherming van de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint en het verkavelingspatroon van sloten en smalle percelen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn met uitzondering van kassen, watersilo's en terreinafscheidingen, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- c. ten aanzien van de bouw van bedrijfswoningen geldt het volgende:
 1. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak mag ten hoogste het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedragen;
 2. bij herbouw van een woning dient de woning op de plaats van de fundamenten van de bestaande woning te worden teruggebouwd;
 3. ten aanzien van de inhoud van bedrijfswoningen geldt het volgende:
 - de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken te allen tijde 650 m³ mag bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;
 - indien de bestaande woning een inhoud heeft van meer dan 650 m³ mag de inhoud van de inhoud van de woning inclusief aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m³ bedragen;
 - indien de bestaande woning en de aangebouwde en bijbehorende bouwwerken een inhoud hebben van meer dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud deze bestaande inhoud als maximum voor de woning en de aangebouwde en bijbehorende bouwwerken;
- d. de minimale afstand van bouwwerken tot watergangen dient 1 m te bedragen;
- e. de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens dient 3 m te bedragen;
- f. de minimale afstand van bouwwerken tot andere gebouwen moet 3 m bedragen als de gebouwen niet aan elkaar gebouwd worden;
- g. de minimale afstand van kassen tot woningen van derden moet minimaal 30 m bedragen;
- h. bruggen en dammen ter ontsluiting van een bouwperceel mogen geen bredere landhoofden dan 8 m hebben, het brugdek mag ten hoogste 4 m breed zijn;
- i. voor het bouwen geldt voorts het volgende:

	Maximale oppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
Bedrijfswoningen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken		4,5 m	10 m
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken, behorende bij de bedrijfswoning	75 m ² , met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2, sub c, onder 3	3 m	5 m
kassen	3.000 m ²		8 m
Bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen	1.500 m ²	4,5 m	10 m
Erf- en terreinafscheidingen			
- binnen bouwvlak			2 m
- buitenbouwvlak			1 m
watersilo's			4 m
Overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen			3 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het huisvesten van seizoenarbeiders is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gedeelten van bedrijfswoningen ten behoeve van de uitoefening van kleinschalig beroep en bedrijf-aan-huis is toegestaan voor zover:
 1. het vloeroppervlak niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 60 m²;
 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
 3. in de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voorzien overeenkomstig het bepaalde in 10.1;
 4. de bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ongeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. het realiseren van nieuwe paardenbakken is niet toegestaan;
- d. lichtmasten en lichtreclame zijn niet toegestaan;
- e. het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Ten behoeve van verbreding landhoofden en brugdekken

Het bevoegd gezag kan bij afwijking een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in lid 3.2 sub f, met inachtneming van het volgende:

- a. een doelmatige bedrijfsvoering moet de overschrijding van de maatvoering noodzakelijk maken;
- b. de breedte van landhoofden mag ten hoogste 10 m bedragen, de breedte van het brugdek mag ten hoogste 5 m bedragen.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Sierteelt' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofiëren van sloten of ander oppervlaktewater;
- b. het aanleggen van verhardingen.

3.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer of gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;

- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. de aanleg van ontsluitingspaden betreffen naar gebouwen binnen het bouwvlak, voor zover deze paden niet breder zijn dan 3 m;
- d. binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden aangelegd of uitgevoerd.

3.5.3 *Voorwaarden van een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- b. daardoor de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast; dan wel de aantasting voldoende wordt gecompenseerd;
- c. het waterhuishoudkundig belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen gewaarborgd wordt.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- c. per bouwvlak is één woning toegestaan, tenzij met een maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven;
- d. de nokrichting van het hoofdgebouw dient evenwijdig aan het slagenlandschap te worden gesitueerd;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
- f. ten aanzien van de bouw van de woning geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 6 meter dient te bedragen;
- g. ten behoeve van zwembaden gelden de volgende regels:
 1. zwembaden zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied;
 2. per bouwperceel is ten hoogste één zwembad toegestaan;
 3. de afmeting van het zwembad bedraagt maximaal 40 m²;
 4. het zwembad dient achter de woning gerealiseerd te worden;
 5. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
 6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- h. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 3 m tot de zijdelingse erfgrans mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van reeds bestaande gebouwen;
- i. voorts geldt het volgende:

	maximum oppervlakte	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte
woningen (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken), tenzij op de verbeelding met een maatvoeringsaanduiding anders is aangeduid		4,5 m	9 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2 sub c, onder 3	75 m ²	3 m	5 m
erf- en terrein- afscheidingen:			
- achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw			2 m
- vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw			1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terrein afscheidingen			3 m

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

Voor de uitoefening van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt

- in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten hebben geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en gaan niet gepaard met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - d. de activiteit doet geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - e. degene die de activiteiten verricht is tevens de gebruiker van de eigenlijke woning.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting (compensatie)woning

- a. Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden ten behoeve van een nieuwe woning is uitsluitend toegestaan, nadat is voldaan aan de eis dat:
 - 1. minimaal 1.000 m² aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen is gesloopt en/of
 - 2. minimaal 5.000 m² aan kassen is gesloopt en/ of
 - 3. minimaal 2,25 ha sierteeltgronden zijn gesaneerd en/of
 - 4. een bedrag van € 150.000,- beschikbaar is gesteld voor het versterken van het landschapsgebied De Lansing en/of het uitbreiden en optimaliseren van de bestaande calamiteitenberging in de Gouwepolder;met dien verstande dat sloop en/of sanering plaatsvindt in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

4.3.3 Afsluiten mechanische ventilatie

De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning door bewoners kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het gebruik tot het toestaan van een bed & breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. de bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, de bed & breakfast is niet toegestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed & breakfast moet gekoppeld en ondergeschikt zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. het vloeroppervlak van de bed & breakfast en van eventuele kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis als bedoeld in artikel 4.1 mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
- d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan vier personen in maximaal 4 kamers bed & breakfast worden geboden;
- e. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
- f. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein te worden opgevangen;
- g. als gevolg van de bed & breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (ter plaatse van de ondergrondse stroomgordels in het buitengebied).

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 500 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 500 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het verwijderen van ondergrondse funderingen.

5.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 5.2 onder b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 1.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 5.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

7.2 Plaatsen en vergroten bruggen

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 is verboden om nieuwe bruggen te plaatsen of bestaande bruggen te vergroten.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming en de overige regels. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

8.2 Bewoning vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Het is niet toegestaan om vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woningen te gebruiken voor bewoning.

8.3 Klimaattoets

Een omgevingsvergunning voor bouwen van een hoofdgebouw wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Dit betekent in ieder geval dat de bestaande situatie op het gebied van wateroverlast, hitte, droogte, overstroming, biodiversiteit en bodemdaling als gevolg van het bouwen niet mag verslechteren. Dit moet worden aangetoond door middel van een klimaattoets.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover:
 1. zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
 2. de overschrijdingen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
 1. de afwijking van maten en/of de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, noodzakelijk is omwille van bouwtechnische of bedrijfstechnische redenen en;
 2. met de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.2 Bouwen op kortere afstand van erfgrans

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 voor het toestaan van bebouwing op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, met inachtneming van het volgende:

- a. de ter plaatse voorkomende landschappelijke waarden worden als gevolg van de afwijking landschappelijke inpassing niet onevenredig aangetast;
- b. het bevoegd gezag kan voorwaarden verbinden aan de afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van het treffen van maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bebouwing.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het planologisch toegelaten gebruik van gronden, zoals na oprichting van een gebouw en bij verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en in stand wordt gehouden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en voldoende laad- en losvoorzieningen. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:

- a. voldaan wordt aan de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- b. voldaan wordt aan de verdere eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

10.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 10.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een bouwwerk, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 11.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 11.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 11.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Elzenbroek ten westen van 3, Reeuwijk.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

