

Bestemmingsplan

TEMPELDIJK 22, REEUWIJK-TEMPEL

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

24 april 2024

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.Tempeldijk22-BP80

OPDRACHTNEMER

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

OPDRACHTGEVER**STATUS**

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

2 oktober 2023

12 december 2023
24 april 2024

VERSIE

2e versie

1e versie
1e versie

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.2 Nieuwe situatie	12
2.3 Verkeer en parkeren	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	23
4.1 Milieu	23
4.2 Waterparagraaf	28
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.4 Flora en fauna	33
4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	35
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	37
5.1 Algemeen	37
5.2 Verbeelding	37
5.3 Regels	37
5.4 Handhaving bestemmingsplan	39
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	41
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
Bijlagen bij toelichting	43
Bijlage 1 Verslag participatiebijeenkomst 23 februari 2024	44
Bijlage 2 Nota van beantwoording zienswijzen	46
Regels	55
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	56
Artikel 1 Begrippen	56
Artikel 2 Wijze van meten	60
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	61

Artikel 3	Wonen	61
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	63
Hoofdstuk 3	Algemene regels	65
Artikel 5	Anti-dubbelregel	65
Artikel 6	Algemene bouwregels	66
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	67
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	68
Artikel 9	Overige regels	70
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 10	Overgangsrecht	71
Artikel 11	Slotregel	72
Vaststellingsbesluit		73

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

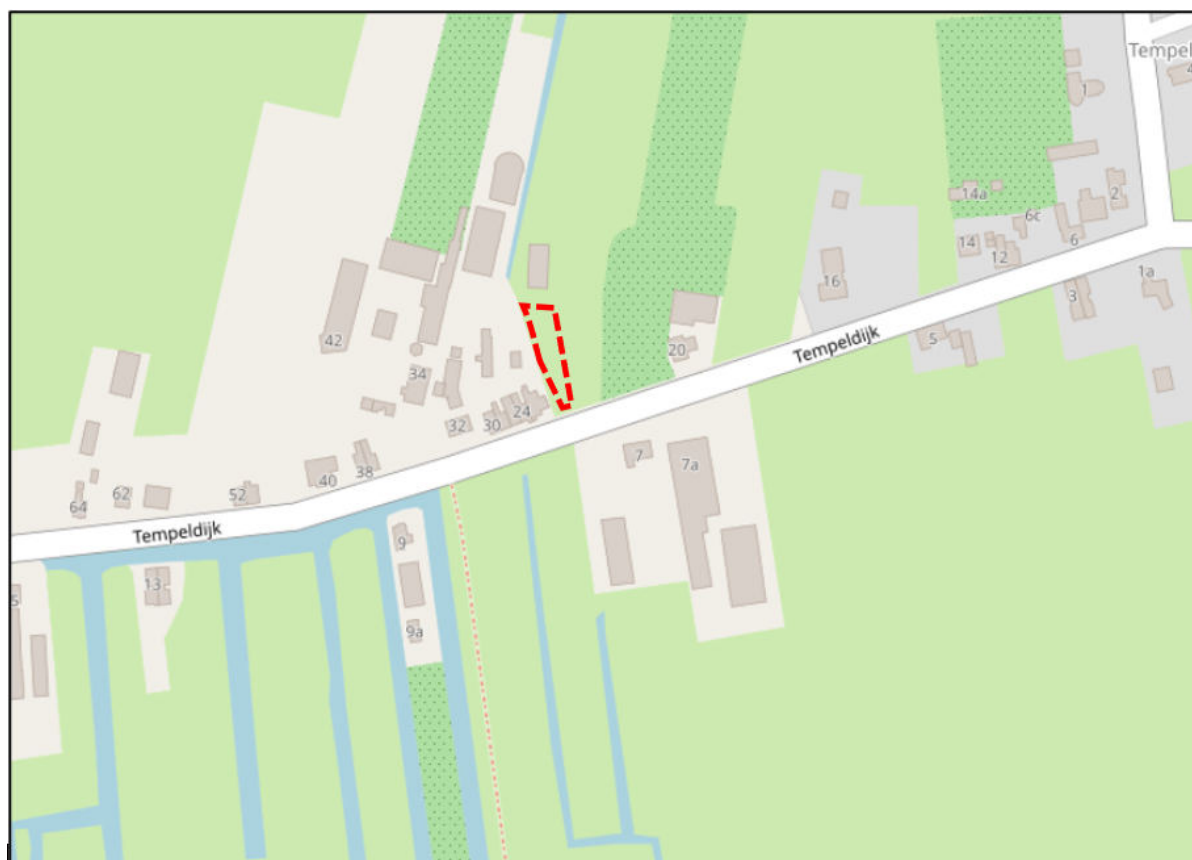
Aan de Tempeldijk 22-30 in Reeuwijk-Tempel staat een rijtje van vijf grondgebonden woningen. Het perceel ten oosten van de Tempeldijk 22 is bestemd voor 'Bedrijf' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - persoonsgebonden overgangsrecht timmerwerkplaats' en specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkplaats'. Het voorste gedeelte van het perceel (zonder bouwvlak) is feitelijk in gebruik als tuin bij de woning op nummer 22.

Initiatiefnemer wenst de gronden naast zijn woning op nummer 22 te betrekken bij het woonperceel, omdat hier geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. Hiervoor dient de bestemming te worden gewijzigd naar 'Wonen', Gelijkijdig kan dan een gerealiseerd bijgebouw worden gelegaliseerd, voor zover dit bijgebouw binnen de bestemming 'Bedrijf' is gelegen.

Om deze vervolgfunctie mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld, waarin wordt aangetoond dat omzetting naar 'Wonen' vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Tempeldijk 22 in de Tempelpolder van het buitengebied van Reeuwijk. Naast enkele sierteeltbedrijven komen ook verspreid liggende burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven voor. In westelijke richting staan vijf aaneengesloten woningen. In oostelijke richting ligt weiland met verderop een vrijstaande woning op nummer 20. Achter het plangebied is een timmerwerkplaats gelegen op nummer 20a. Aan de overzijde van het plangebied staat een voormalig veehouderijbedrijf op nummer 7/7a. In onderstaande situatietekening (figuur 1) is het plangebied met een rood gestippelde lijn aangeduid.



Figuur 1: Situatietekening plangebied (rood gestippeld omkaderd) en omgeving.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

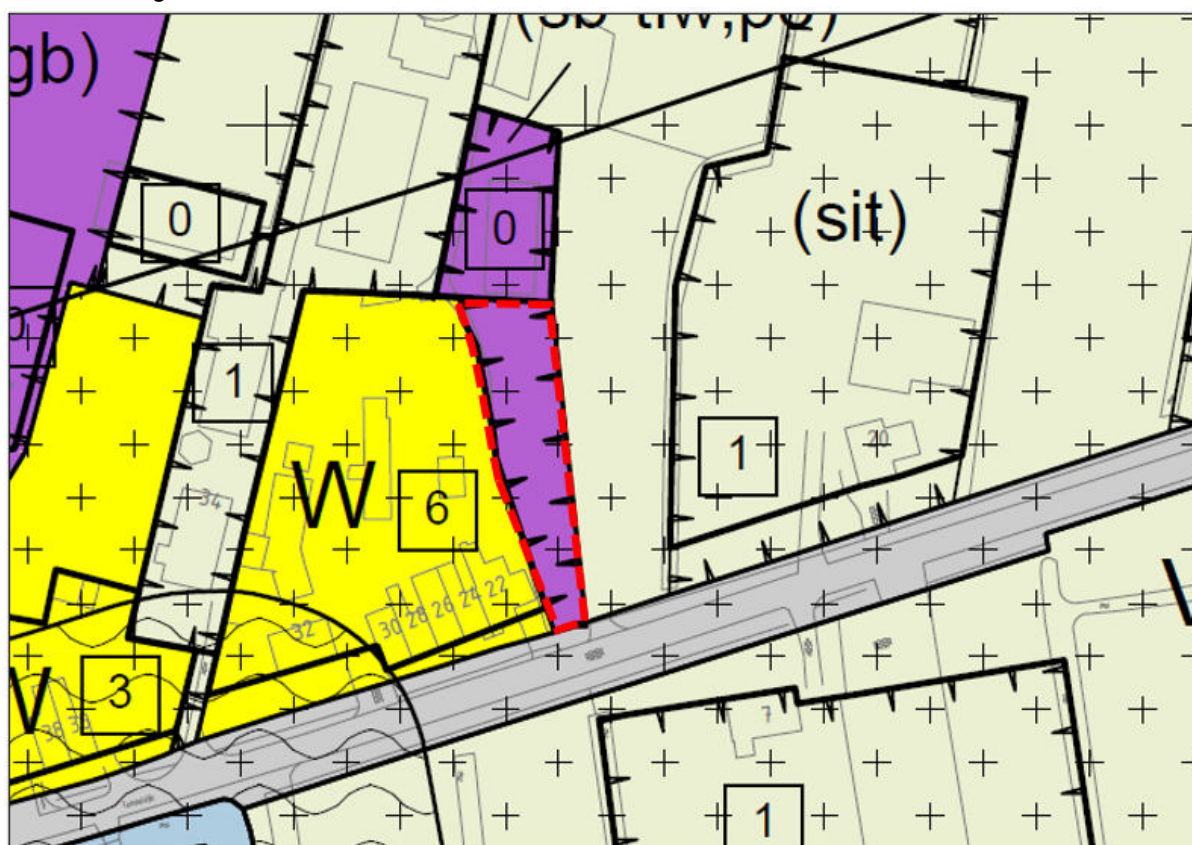
Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
"Buitengebied West"	14 oktober 2015	-
"Buitengebied West, 1e herziening"	5 juli 2017	-
"Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2019"	19 juni 2019	-
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	-

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied West' de bestemming 'Bedrijf' met de functiaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - persoonsgebonden overgangsrecht timmerwerkplaats' en 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkplaats' (zonder bouwvlak). De hierachter gelegen gronden hebben eveneens de bestemming 'Bedrijf' met de eerdergenoemde aanduidingen met een bouwvlak.

Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2. De omzetting naar 'Wonen' is hiermee in strijd. De eerste herziening heeft betrekking op een aanpassing van de inhoud van woningen en sanering van bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen.

De in het bestemmingsplan in artikel 4.6.2 opgenomen wijzigingsbevoegdheid om vervolgfuncties aan onder andere 'Wonen' mogelijk te maken is niet toepasbaar, omdat niet aan alle voorwaarden kan worden voldaan (met name artikel 4.6.2, lid c), omdat de hierachter gelegen timmerwerkplaats niet wordt beëindigd.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied West'. Plangebied rood omkaderd.

1.4 Leeswijzer

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 en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, te weten milieu, archeologie, ecologie en de Waterparagraaf. In Hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 6 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

De Tempeldijk ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in de Tempelpolder. Deze polder is een zogenaamde droogmakerij. Het plangebied maakt onderdeel uit van een netwerk van sloten en smalle grasland- of sierteeltpercelen. Dit netwerk vormt de belangrijkste structuurdrager. Door het voorkomen van restveen in de bodem is plaatselijk enig reliëf aanwezig. Begroeiing komt voornamelijk voor bij de boerderijen en woningen.

In het bebouwingslint aan de Tempeldijk staan overwegend woonhuizen, enkele veehouderij- en sierteeltbedrijven en niet agrarische bedrijven. Achter het plangebied is een timmerwerkplaats aan de Tempeldijk 20a toegestaan op grond van persoonsgebonden overgangsrecht. Deze timmerwerkplaats is vanaf een naastgelegen verhard pad bereikbaar. Tegenover het plangebied (aan de overzijde van de Tempeldijk) ligt het weidegebied met in oostelijke richting een voormalig veehouderijbedrijf met bedrijfswoning op nummer 7/7a. Deze bedrijfsactiviteiten zijn al enige jaren geleden gestaakt.

Vrijstaande woning aan de Tempeldijk 20.



Rijtje naastgelegen aaneengesloten woningen.



Op achtergrond bedrijfsgebouw van timmerwerkplaats aan de Tempeldijk 20a.



Naastgelegen weiland vanaf de Tempeldijk.

Planspecifiek

Op het perceel Tempeldijk 22 staat een woning als onderdeel van een rijtje van vijf woningen met diepe achtertuinen. Het perceel ten oosten van het woonperceel aan de Tempeldijk 22 is feitelijk in gebruik als erf bij de woning. Onlangs is een bijgebouw gerealiseerd dat vergunningvrij kan worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen'. De gronden naast het woonperceel, kadastraal bekend gemeente Reeuwijk, sectie K, nummer 900 (gedeeltelijk) zijn echter bestemd voor 'Bedrijf', zodat het gedeelte dat binnen bestemming 'Bedrijf' staat in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Het bijgebouw is toegankelijk via een naastgelegen gemeenschappelijke uitrit waarop ook het bedrijfsperceel aan de Tempeldijk 20a is ontsloten.

De woning aan de Tempeldijk 22.



Het naastgelegen erf bij de woning.



De schuur die nu gedeeltelijk binnen de bestemming 'Bedrijf' staat.



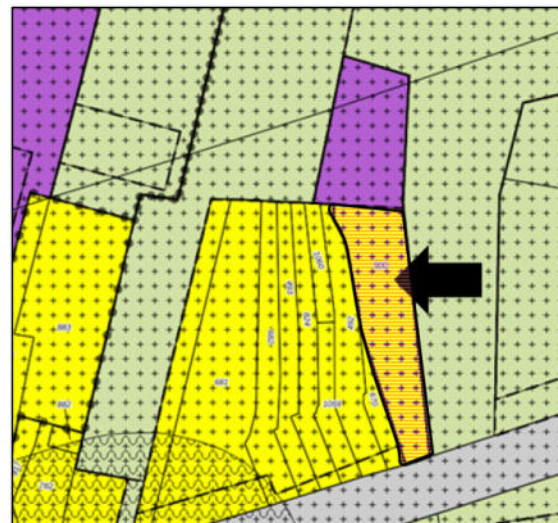
Plangebied vanaf het bijgebouw richting de Tempeldijk.

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestemming 'Bedrijf' geschrapt om te kunnen worden gebruikt als erf bij de woning Tempeldijk 22. De gronden zijn feitelijk al in gebruik als tuin bij de woning. Het perceel krijgt conform de westelijk gelegen achtertuinen aan de Tempeldijk 22-30 de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak. Gelijktijdig kan het gerealiseerde bijgebouw in de achtertuin van de woning worden gelegaliseerd, voor zover deze schuur nu in de bestemming 'Bedrijf' ligt. Dit is mogelijk op grond van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, omdat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2 van dit Besluit voor wat betreft vergunningvrij bouwen. Een situatietekening van de bestaande en nieuwe toestand (plankaart) is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied bestaande toestand.



Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen' (oranje gearceerd; aangeduid met zwarte pijl).

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op de Tempeldijk is de maximum snelheid ter plaatse 50 km/uur. De weg heeft een functie van buurtontsluitingsweg tussen Reeuwijk-Brug en Boskoop. Het plangebied is matig bereikbaar per openbaar vervoer.



Tempeldijk.



Toegangsweg vanaf Tempeldijk.

Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op de CROW-publicatie 381. Uitgangspunt is dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeercijfers 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 naastgelegen woning worden uitgegaan van niet stedelijk in het buitengebied.

Tabel 3.1 Parkeercijfers Nota Parkeernormen.

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

* niet stedelijk, buitengebied

Op het woonperceel is voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Op eigen terrein is ruim voldoende plek voor stalling van drie auto's. Dit wordt geborgd door artikel 9.1, waarin de aanleg en het in standhouden van parkeerplaatsen op eigen terrein zijn vastgelegd. Toekomstige bouwplannen dienen 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 transitieën. 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.

Naast de beleidskeuze, is ook het volgende nationaal belang opgenomen: "behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang". Het Rijk is medeverantwoordelijk voor het beschermen van waardevol landschap, zoals het Groene Hart. De opgave

bij dit nationale belang is om cultureel erfgoed en (inter)nationale unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten bij gebiedsontwikkeling en transformatie.

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 vervolgfunctie naar wonen zonder bouwvlak. 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 vervolgfunctie naar wonen mogelijk gemaakt zonder het toevoegen van nieuwe hoofdgebouwen. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling', 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.

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 Tempeldijk ligt in het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke. 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 droogmakerij (veen). Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit vervingen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van een polderlint (figuur 4). De bebouwing ligt hier op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Richtpunten zijn:

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

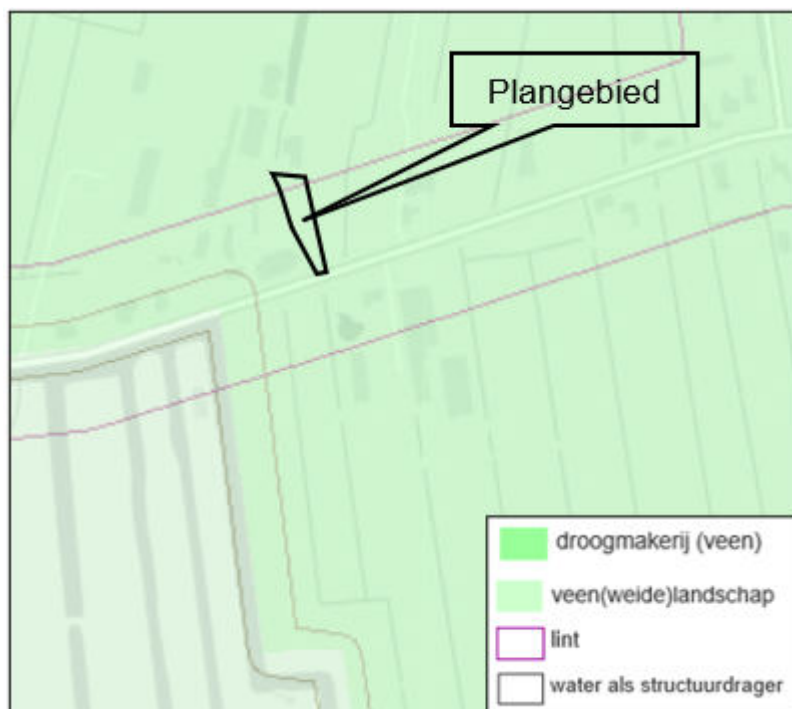
Op de *Laag van de stedelijke occupatie* en de *Laag van de Beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid.

Toetsing planinitiatief

Dit bestemmingsplan maakt een vervolgfunctie naar 'Wonen' zonder bouwvlak mogelijk. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming geschrapt. De belevingswaarde van het oorspronkelijke veenweidegebied wordt verbeterd, omdat een erf bij een woning vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt passender is dan een bedrijfsbestemming. 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 4: Uitsnede Kwaliteitskaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen'.

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.

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan maakt alleen een vervolgfunctie van 'Bedrijf' naar 'Wonen' zonder nieuwe hoofdgebouwen. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling', 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. Een functiewijziging zonder dat de bebouwing toeneemt is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. 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:

- 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;
- 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 4) is het plangebied op de Laag van cultuur- en natuurlandschappen aangeduid als 'droogmakerij (veen)'. De landschappelijke kenmerken van het gebied worden opgewaardeerd, omdat de bestemming 'Bedrijf' wordt geschrapt om een uitbreiding van een erf bij de naastgelegen woning mogelijk te maken. De vervolgfunctie is gelet op de situatie ter plaatse qua aard en schaal passend te beschouwen. De openheid en structuur van het oorspronkelijke landschap blijft behouden. 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.

Conclusie

Deze planontwikkeling maakt een vervolgfunctie mogelijk naar 'Wonen' (zonder bouwvlak). De ruimtelijke- en beeldkwaliteit worden verbeterd, omdat de bedrijfsbestemming wordt geschrapt. In de plaats hiervan wordt de tuin verbreed ten behoeve van de naastgelegen woning aan de Tempeldijk 22. De provinciale belangen zoals verwoord in de Omgevingsverordening zijn niet in het geding.

3.2.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor Gouwe Wiericke op 16 december 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.

Gouwe Wiericke heeft een rijk palet aan polders met ieder zijn eigen karakteristieke verkavelingspatroon. Kenmerkend voor Gouwe Wiericke is het samenspel tussen het oorspronkelijke ontginningspatroon en de vervening die onder andere tot het ontstaan van de Reeuwijkse Plassen hebben geleid. De planlocatie ligt in de droogmakerij van de Tempelpolder ten westen van de Ringdijk met vaart. Deze droogmakerij is aan het eind van de 19de eeuw ontstaan na de drooglegging van de plassen. De plassen waren het gevolg van veenaafgravingen voor turfwinning en ophoging van de kwekerijen van Boskoop. Het veen is niet tot op de kleibodem afgegraven wat in droogmakerijen elders wel vaak het geval is. De venige bodem van de droogmakerijen is te herkennen aan relatief smalle kavels met veel sloten. Daarbij werd de verkavelingsrichting van voor de vervening aangehouden. De droogmakerijen zijn grotendeel in gebruik als grasland, op kleine schaal vindt sierteelt plaats. Een deel van de Tempelpolder is een zogenaamd 'knikpuntgebied', wat betekent dat het op termijn te duur en technisch onmogelijk wordt om het waterpeil in de droogmakerij verder te verlagen. Het gebied zal daardoor vernatten. In de sierteeltsector in en rond Boskoop wordt gezocht naar duurzame ontwikkelingsmogelijkheden. Een samenhangende visie op de droogmakerij als geheel in relatie met zijn omgeving is nodig als basis voor de opgaven die spelen. De ambities van het gebiedsprofiel richten zich onder andere op:

- Koesteren van de heldere begrenzing van de droogmakerijen.
- Zichtbaar houden van het hoogteverschil met omliggende veenweidegebied en het boomkwekerijgebied bij Boskoop.
- Zo veel mogelijk concentreren van eventueel nieuwe bebouwing aan de Middelburgseweg en de Zijdeweg zodat het middengebied open blijft.
- Toekomstige ontwikkelingen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.
- Toekomstige ontwikkelingen houden rekening met de openheid en de typerende opbouw van het gebied.

Conclusie

De landschappelijke dynamiek aan de Tempeldijk wordt opgewaardeerd, omdat de vervolgfunctie 'Wonen' ruimtelijk en landschappelijk passender is aangezien deze bestemming aansluit op de westelijk gelegen vijf woningen. Zichtlijnen vanaf de Tempeldijk blijven behouden. Deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Mitsdien wordt voldaan aan de provinciale belangen met betrekking tot de in dit bestemmingsplan mogelijk te maken vervolgfunctie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten worden opgewaardeerd. Een gebiedsvreemde functie in het buitengebied maakt plaats voor een woonerf bij het naastgelegen woonperceel. Gesteld kan worden dat deze vervolgfunctie in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

Hoofdstuk 4 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 bestemmingswijziging die dit plan mogelijk maakt. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van de vervolgfunctie naar 'Wonen'.

4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

4.1.1 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 D11.2, stedelijk ontwikkelingsproject uit bijlage D. In dit bestemmingsplan wordt alleen een vervolgfunctie van bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden mogelijk gemaakt zonder dat er nieuwe hoofdgebouwen worden toegevoegd. 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: de vervolgfunctie van bedrijfs- naar woondoeleinden in het buitengebied kan als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Er vindt evenwel geen nieuwe versterking plaats. Het perceel is/wordt ingericht als tuin bij het naastgelegen woonperceel.
- lokale context: het bebouwingslint blijft gehandhaafd zonder toename aan hoofdgebouwen.
- planologische mogelijkheden: de gronden zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' waar een timmerbedrijf onder het overgangsrecht is toegestaan. Met een vervolgfunctie naar 'Wonen' worden geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt.

Er is geen m.e.r.-beoordeling nodig, omdat deze bestemmingswijziging volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De fysieke wijzigingen zijn gering, omdat alleen sprake is van een vervolgfunctie naar 'Wonen' zonder nieuwbouw.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Deze fysieke wijziging is nihil, omdat het gebruik van het plangebied alleen wordt gewijzigd naar erf bij de naastgelegen woning. 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.

4.1.2 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 tot 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 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: 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 Tempeldijk komen in de directe omgeving naast agrarische bedrijven ook woningen en niet-agrarische functies voor. Sprake is van een gebied met een 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. Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid.

Toetsing planontwikkeling

Het bedrijfsperceel wordt gewijzigd naar Wonen als erf bij de naastgelegen woning. Er vindt geen nieuwe versterking plaats ten behoeve van milieugevoelige functies. De bedrijfsvoering van nabijgelegen milieubelastende activiteiten worden dan ook niet beperkt door deze vervolgfunctie. Het woon- en leefklimaat in het plangebied kan voldoende worden gegarandeerd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor aanwezige milieubelastende activiteiten.

4.1.3 Geluid

Wettelijk kader wegverkeerslawaai

Wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Onder geluidsgevoelige gebouwen wordt verstaan (artikel 1 Wgh en artikel 1.2 Bgh):

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuis en psychiatrische inrichting;
- Kinderdagverblijf.

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 zonereren, 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

Wegverkeerslawaai

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied is de Tempeldijk. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/uur met een zonebreedte van 200 meter. Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder wanneer er nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Dit bestemmingsplan maakt een vervolgfunctie naar 'Wonen' mogelijk zonder dat er nieuwe hoofdgebouwen mogelijk worden gemaakt, zodat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is voor wat betreft wegverkeerslawaai ten gevolge van de Tempeldijk.

Industrielawaai

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 4.1.2). In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezondeerde bedrijventerreinen. Dit betekent dat er vanuit industrielawaai geen beperkingen zijn.

Conclusie

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

4.1.4 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.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft het lokaal beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het beleid is vastgelegd in de 'Bodemkwaliteitskaart Midden-Holland 2022' en de 'Nota bodembeheer Midden-Holland 2023'.

Onderzoek/ beoordeling

Vanuit oogpunt van bodem bestaan er geen belemmeringen tegen het voorgenomen gebruik, omdat op het erf en in het bijgebouw op het achtererf niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. Wanneer grond van de locatie (in de toekomst) 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

Vanuit bodemhygiënische redenen zijn er geen beperkingen ten aanzien van de beoogde gebruik.

4.1.4.1 Niet gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

In 2018 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van CE voor het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij toekomstig graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

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 4.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.2: 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

Project NIBM

Het plan omvat een vervolgfunctie naar 'Wonen' zonder dat de bebouwing toeneemt. 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 NO_2 , PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$ en EC-concentratie langs de Tempeldijk. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO_2 , PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$ en EC-concentratie op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste $14,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) bedraagt ten hoogste $15,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor $\text{PM}_{2,5}$ geldt dat de hoogste concentratie $8,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

De planwijziging valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.6 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.

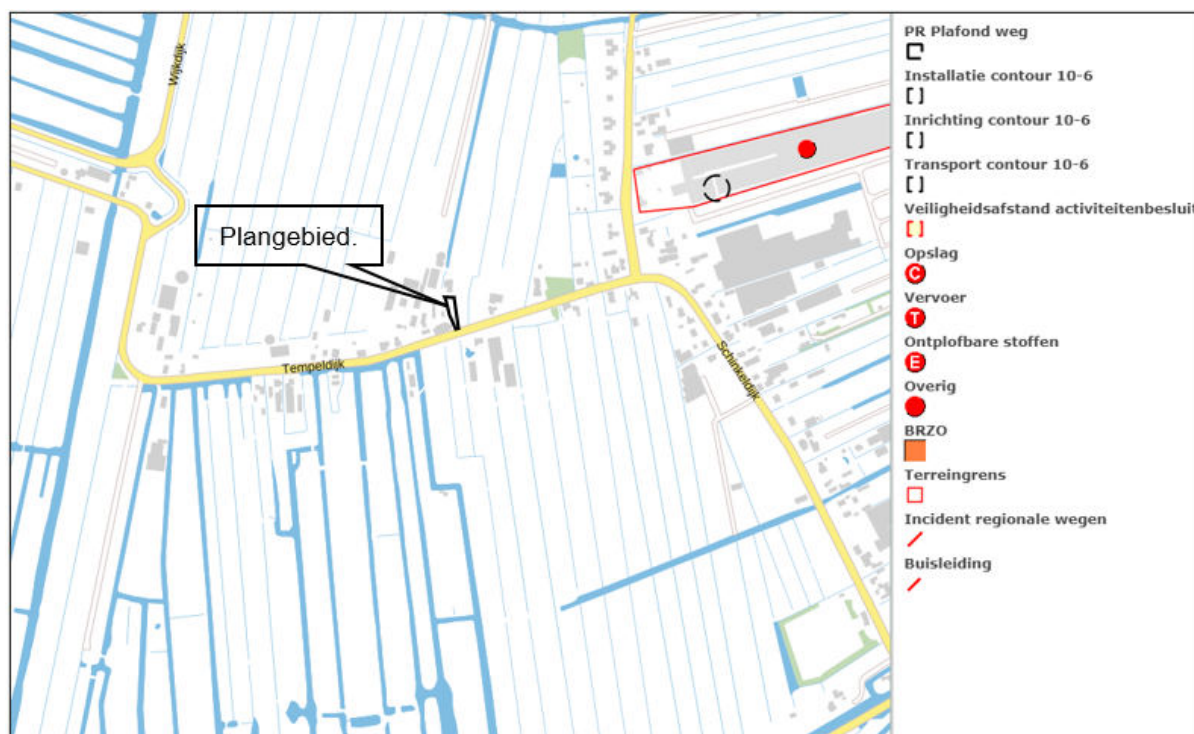
Onderzoek/ beoordeling

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 (figuur 5) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen potentiële risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn.

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 5: Uitsnede Risicokaart. Plangebied zwart omkaderd.

4.2 Waterparagraaf

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.

4.2.1 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 hoofddoelen 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 rioolgemalen, 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 vervuilende 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.

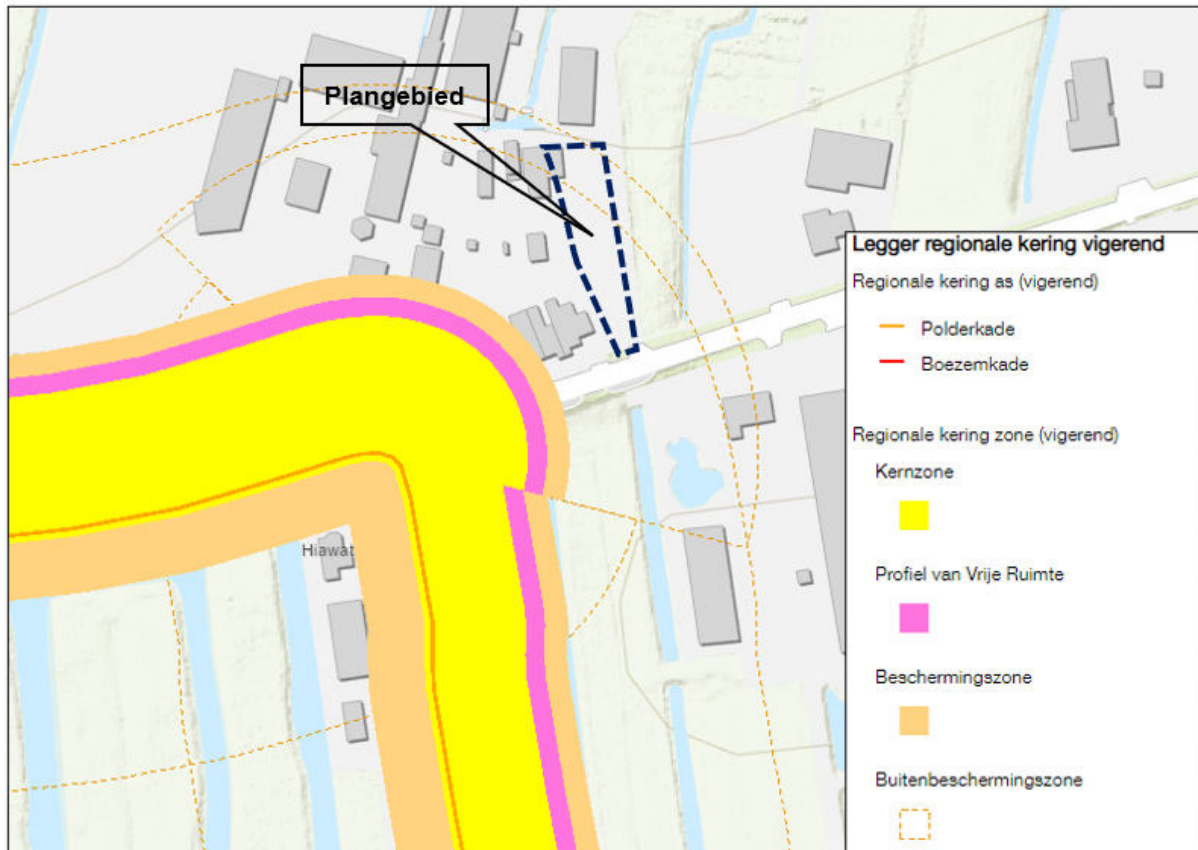
4.2.2 Waterhuishouding

Tempelpolder

Het plangebied ligt in de Tempelpolder. De polder heeft een landbouwfunctie. Door bodemdaling neemt de kwel en het opbarsten van de bodem toe. Op termijn heeft dit invloed op de landbouwfunctie. Het hoogheemraadschap van Rijnland, de provincie Zuid-Holland, de gemeenten Alphen aan den Rijn en Bodegraven-Reeuwijk voeren samen een onderzoek uit naar de bodemdaling en opbarsting in de polder. De resultaten van het onderzoek moeten inzicht geven van de mate waarin opbarsting een knelpunt voor het landgebruik kan opleveren.

Veiligheid en waterkeringen

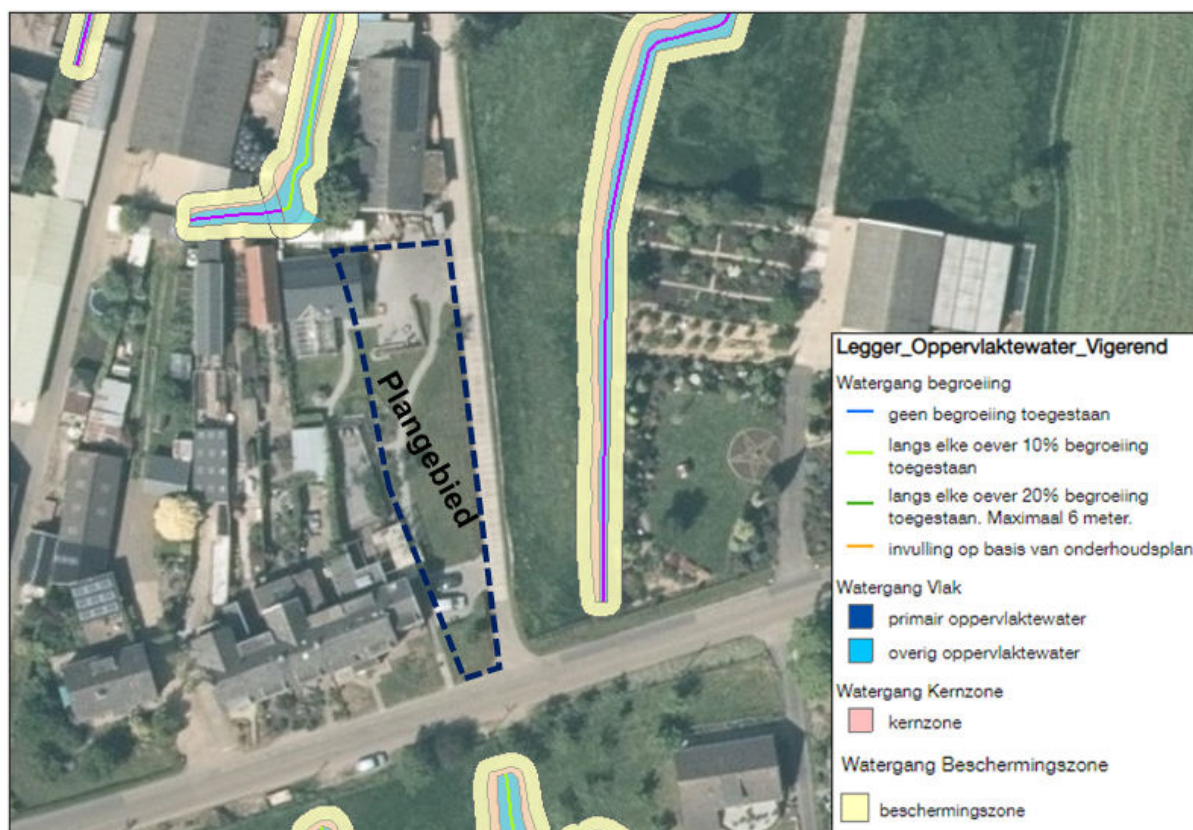
Op de Legger regionale keringen (2018) ligt het plangebied in de buitenbeschermingszone van de regionale kering (figuur 6). Er vinden geen nieuwe bouwactiviteiten plaats binnen de beschermingszone. Er zijn er geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 6: Uitsnede Legger regionale keringen.

Oppervlaktewater

Op de Legger van het oppervlaktewatersysteem liggen in het plangebied geen primair en/of overig oppervlaktewater met een beschermingszone. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 7. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 7: Uitsnede Legger oppervlaktewater 2018.

Toekomstige situatie

Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15% water te worden gecompenseerd wanneer meer verhard oppervlak wordt aangelegd. Daarboven dient te dempen water met een oppervlakte voor 100% te worden gecompenseerd.

Het plangebied ten oosten van de Tempeldijk 22 is planologisch bestemd als 'Bedrijf' zonder bouwvlak. Het bestaande bestemmingsvlak wijzigt van functie naar Wonen. Er worden geen nieuwe bijgebouwen gerealiseerd, zodat het realiseren van vervangend water niet nodig is.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling.

4.3 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.

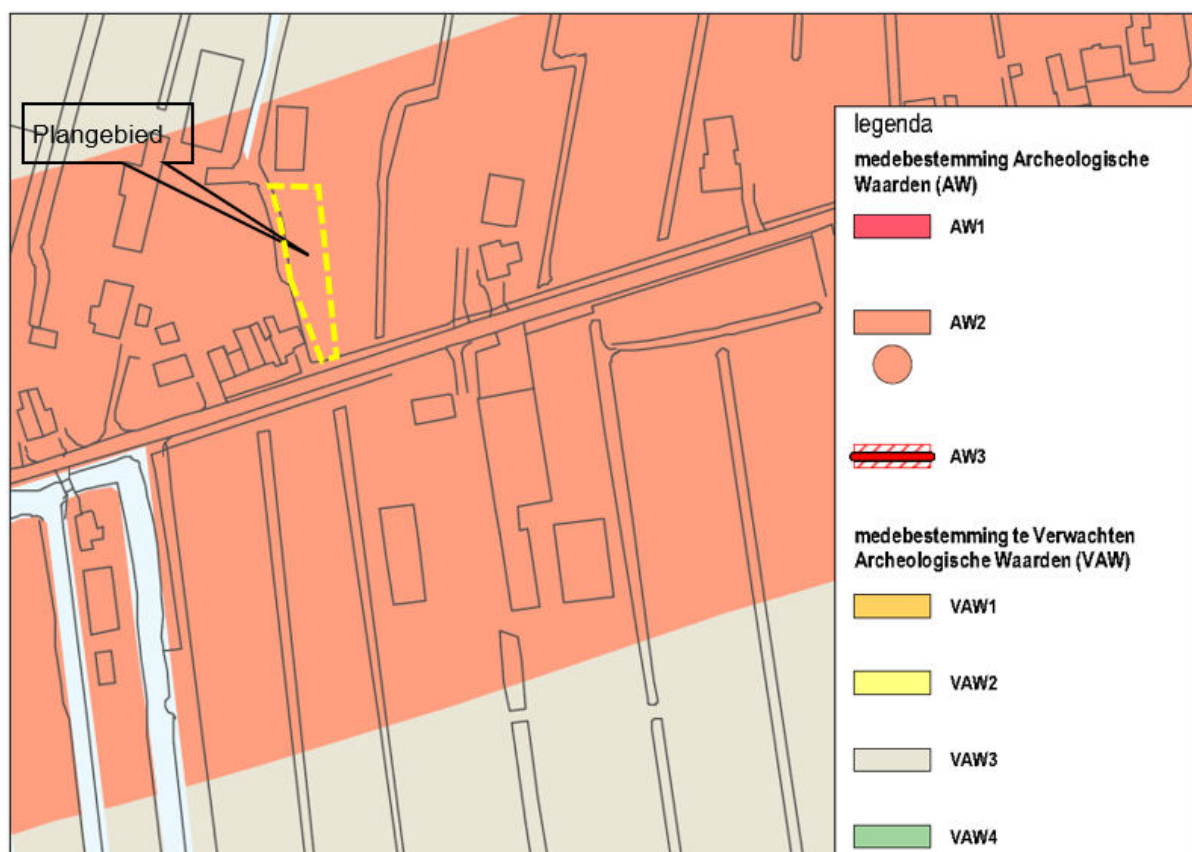
4.3.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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.

4.3.2 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.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is het bebouwingslint aangeduid als "medebestemming Archeologische Waarden AW 2" (figuur 8). Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m². Nadien heeft het plangebied in het (ontwerp) Parapluplan Archeologie (mei 2023) de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gekregen met een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m². Deze laatste regeling is overgenomen in dit bestemmingsplan.



Figuur 8: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012, plangebied geel omlijnd.

Onderzoek/ beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt een vervolgfunctie mogelijk zonder dat er nieuwe bebouwing toegevoegd. Gelet hierop kan een bureauonderzoek naar archeologie achterwege worden gelaten.

Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het

verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van toekomstig grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Deze aanbeveling zal worden overgenomen. Wanneer onverhoopt tijdens groningrepen toch archeologische sporen worden gevonden, dan zullen verdere bodemingrepen onder archeologische begeleiding plaatsvinden.

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.3.3 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 staat een gedeelte van een schuur van eenvoudige architectuur. Cultuurhistorische waarden worden in en rondom het gebied niet aangetast.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze bestemmingswijziging.

4.4 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 het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

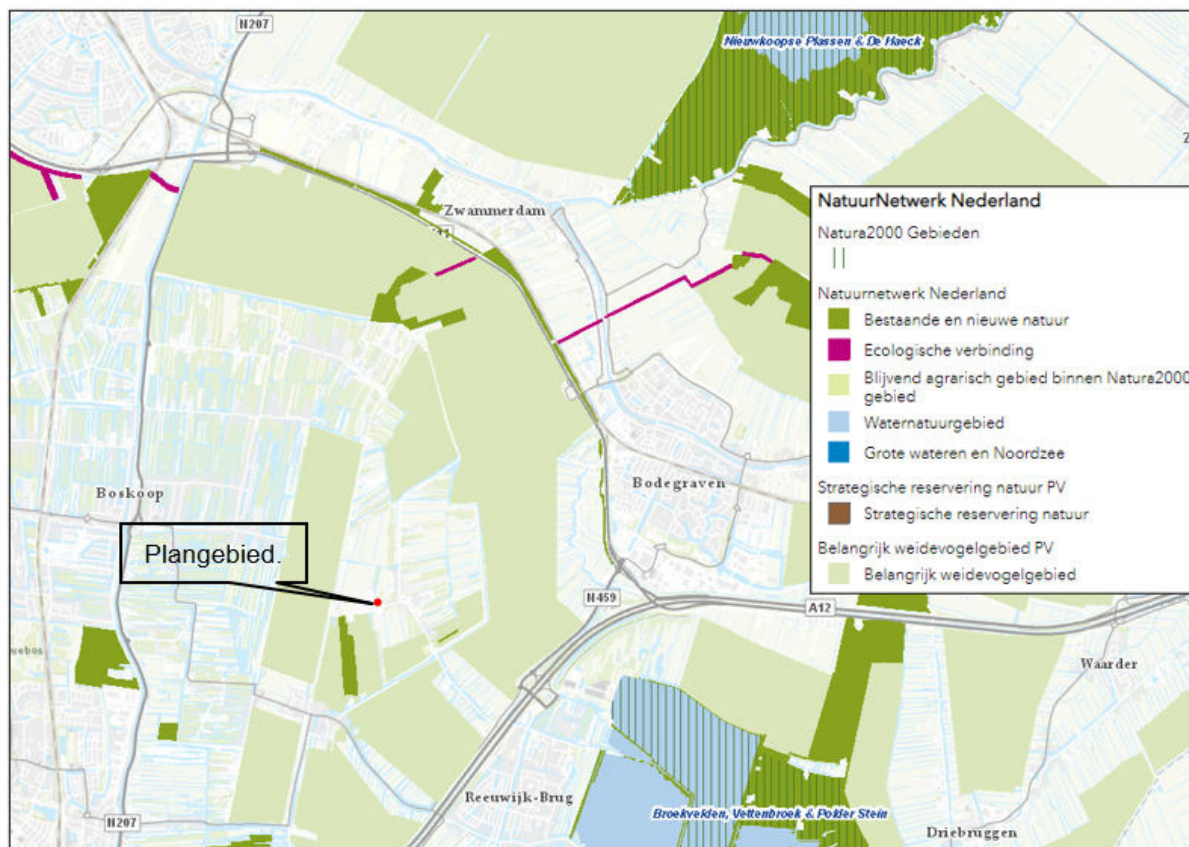
Onderzoek/ beoordeling

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde gebied dat is beschermd in het kader van de Wnb betreft het Natura 2000-gebied "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein". Dit beschermd gebied ligt op ongeveer 2,8 km afstand. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt op 5,4 km afstand (figuur 9).

Gezien tussenliggende wegen en bebouwing (verstoring), de afstand en het feit dat geen industriële activiteiten plaatsvinden die een mogelijk verontreinigend effect kunnen hebben op aangewezen natuurwaarden zijn indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermd gebied niet te verwachten. Een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb is niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt evenmin binnen het NNN. Negatieve effecten op NNN zijn niet te verwachten. Ook ligt het plangebied niet binnen het westelijk gelegen belangrijk weidevogelgebied.



Figuur 9: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

4.4.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 2,8 km ten oosten van het plangebied. Dit gebied is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar wordt mogelijk binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Het op 5,4 km noordoostelijk gelegen Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatgebied.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de op 1 januari 2024 ingevoerde Omgevingswet). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

Er vinden geen bouwactiviteiten plaats in het plangebied. Er wordt alleen vervolgfunctie naar Wonen mogelijk gemaakt (zonder bouwvlak), zodat voor deze effectbeschrijving 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.

4.4.2 Effect vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet in een vervolgfunctie van bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden. Het perceel is al ingericht als tuin. Er vinden geen kap- of snoeiwerkzaamheden plaats van groen. De kans is dan ook nihil dat de voorgenomen activiteit een schadelijk effect heeft op beschermde soorten. Dit in combinatie met het gebruik voor woondoeleinden maakt dat hier geen te beschermen ecologische waarden verwacht worden. Om deze reden wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wet

natuurbescherming. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit gebiedsbescherming en soortenbescherming geen beperkingen worden opgelegd voor deze planontwikkeling.

4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.5.1 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 5 Juridische planbeschrijving

5.1 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.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:500, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan .

5.3 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 5.3.2 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 of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en 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.

5.3.1 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.

5.3.2 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 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn bestemd voor erf bij het naastgelegen

hoofdgebouw aan de Tempeldijk 22. Binnen deze bestemming zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. In de planregels zijn regels opgenomen over de toegestane oppervlakte en hoogte van bijbehorende bouwwerken.

Om doorzichten aan de oostzijde van het buiten het plangebied gelegen bouwvlak te behouden is - met uitzondering van het bestaande bijgebouw - op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' opgenomen. Deze gronden worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

Voor het plangebied is overeenkomstig het (ontwerp) bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel.

5.3.3 Algemene regels

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

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 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.

Plaatsen en vergroten van bruggen

In dit artikel is bepaald dat het verboden is om nieuwe bruggen te plaatsen of bestaande bruggen te vergroten. Dit verbod is in het bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat er vanuit ruimtelijk of verkeerkundig oogpunt ongewenste situaties ontstaan. Het uitvoeren van deze werkzaamheden kan worden toegestaan met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 8.4 van de regels.

Ondergronds bouwen

Het is niet wenselijk dat ondergronds bouwen binnen het plangebied onbeperkt mogelijk is. Daarom zijn in de regels bepalingen hierover opgenomen. Ondergronds bouwen is toegestaan, mits de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing niet groter is dan de bebouwing die aanwezig is boven peil en de bebouwingsdiepte niet meer dan 3 meter is.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 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.

Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regelgeving zodanig dat een bijgebouw kan worden gebruikt als afhankelijke woonruimte. Een dergelijke bewoning moet noodzakelijk zijn vanuit het oogpunt van mantelzorg.

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 9 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.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 10 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 11 Slotregel

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

5.4 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 6 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt een vervolgfunctie van vier 'Bedrijf' naar 'Wonen' mogelijk. Alleen het gebruik wijzigt. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Er is geen sprake van een planontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro. Tussen initiatiefnemer en gemeente is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waaronder verhaal van planschade om de planschaderisico's voor de gemeente af te dekken. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Voorts is het ontwerp toegezonden aan het Hoogheemraadschap van Rijnland en overige relevante adviesinstanties.

6.3 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 daartoe vanaf 21 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen zoals opgenomen in Bijlage 2. Het verslag van de participatiebijeenkomst van 23 februari 2024 is opgenomen in Bijlage 1.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Verslag participatiebijeenkomst 23 februari 2024

Verslag participatiegesprek bestemmingsplan Tempeldijk 22, Reeuwijk

Datum bijeenkomst: vrijdag 23 februari 2024.

Alle genodigden waren ook aanwezig.

Tempeldijk 20
Tempeldijk 22
Tempeldijk 24
Tempeldijk 26
Tempeldijk 28
Tempeldijk 30
Tempeldijk 32
Tempeldijk 34
Tempeldijk 7
[redacted] van de gemeente Bodegraven Reeuwijk.

Bij het openen van de participatie vertelde [redacted] dat voor hij Tempeldijk 22 kocht hij bij de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) was geweest om te vragen wat er vergunningsvrij gebouwd mocht worden. Na het kopen van de woning heeft hij dat nog een keer gedaan.

Omdat er twee verschillende uitkomsten waren heeft [redacted] dit ook nog een keer aan de gemeente gevraagd. Hier kreeg [redacted] weer een andere uitkomst. Dit was de reden om maar iets te bouwen. Na het bouwen en een controle door ODMH kwam de vierde uitkomst van wat er vergunningsvrij gebouwd mocht worden. Daarna is [redacted] met zijn advocaat in gesprek gegaan met de gemeente en zijn tot overeenstemming gekomen om de grond naast de woning met de bestemming 'Bedrijf' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. [redacted] vertelde ook dat de schuur gebouwd is om workshops in de bloemsierkunst te geven en om voor bekenden en omwonenden vergaderingen of feestjes te geven (hier wordt geen huur voor gevraagd).

[redacted] van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft aangegeven dat door de wijziging van de bestemming, de schuur onder de vergunningvrije bouwwerken valt. Er wordt echter geen feestlocatie vergund. Workshops voor bloemsierkunst vallen doorgaans onder een beroep/bedrijf aan huis. Dit past onder voorwaarden binnen de woonbestemming. Het vieren van enkele privéfeesten in de schuur is eveneens toegestaan, zolang er geen (geluids)overlast plaatsvindt. Het is daarom aan te raden om de burens te informeren wanneer er een feest wordt gehouden.

[redacted] vertelde dat hij geen zienswijze had ingediend of dit niet zo bedoeld had. Hij had gebeld naar de gemeente om een aantal vragen te stellen omdat hij niet teruggebeld werd door Nelleke Kortekaas (Nelleke was een week met vakantie) besloot [redacted] de vragen op papier te zetten en deze persoonlijk op het gemeentehuis te brengen.

Daarna kwam [redacted] aan het woord Zij vertelde bang te zijn dat het op Tempeldijk 22 een discotheek zou worden ook vroeg zij of de muziek niet om 23.00 uur uit kon. [redacted] antwoordde daarop dat dat niet ging gebeuren gewoon omdat dat niet realistisch is.

[redacted] meldde dat ze de laatste keren dat er activiteiten waren geen overlast had ervaren en hoopte dat dat zo bleef.

Alle overige aanwezigen waren het er over eens dat zoals het nu gaat, zij geen problemen hebben met de omvang en de invulling van de schuur/kas, zolang er maar geen uitbreiding van de feesten komt.

Bijlage 2 Nota van beantwoording zienswijzen



Nota van beantwoording zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Tempeldijk 22, Reeuwijk.

Collegebesluit: 12 maart 2024

Raadsbesluit: 24 april 2024

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Aan de Tempeldijk 22-30 in Reeuwijk-Tempel staat een rijtje van vijf grondgebonden woningen. Het perceel ten oosten van de Tempeldijk 22 is bestemd voor 'Bedrijf' met de functiaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - persoonsgebonden overgangsrecht timmerwerkplaats'. Het voorste gedeelte van het perceel (zonder bouwvlak) is feitelijk in gebruik als tuin bij de woning op nummer 22.

Initiatiefnemer wenst de gronden naast zijn woning op nummer 22 te betrekken bij het woonperceel, omdat hier geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. Hiervoor dient de bestemming te worden gewijzigd naar 'Wonen', Gelijkijdig kan dan een gerealiseerd bijgebouw worden gelegaliseerd, voor zover dit bijgebouw binnen de bestemming 'Bedrijf' is gelegen. Ook wordt door deze functiewijziging het achtererf groter, waardoor het reeds gerealiseerde bijgebouw onder de vergunningvrije bouwwerken valt.

Om deze vervolgfunctie mogelijk te maken is het bestemmingsplan Tempeldijk 22 opgesteld, waarin wordt aangetoond dat omzetting naar 'Wonen' vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.

Aandachtpunten naar aanleiding van de zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Tempeldijk 22, heeft in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerp, zijn er twee zienswijzen ingediend. Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. In casu is daarom de Wet op de Ruimtelijke Ordening nog van toepassing.

De ingediende zienswijzen zijn in het volgende hoofdstuk samengevat en voorzien van een reactie.

Alle concrete afwegingen en reacties aan gemeentezijde worden in hoofdstuk 2 per zienswijze nader toegelicht.

Deze nota maakt onderdeel uit van de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan "Tempeldijk 22 Reeuwijk".

Hoofdstuk 2 zienswijzen

Algemeen

Van alle ingediende zienswijzen wordt in deze nota een samenvatting weergegeven van de naar voren gebrachte gronden. Bij de reactie op de zienswijzen is rekening gehouden met de gehele inhoud van de zienswijzen. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

Zienswijzen

A. (ingekomen 24 januari 2024)

Gebruik orangerie

Het voorgelegde bestemmingsplan legaliseert de reeds aanwezige 'Orangerie'. In dit bijgebouw vinden activiteiten plaats zoals workshops bloemschikken en verjaardagen (ook voor derden). Reclamanten vragen zich af of het is toegestaan om de locatie beschikbaar gesteld mag worden voor derden.

Reactie gemeente

In de bestemmingsplannen voor het buitengebied is binnen de woonbestemming een kleinschalig beroep-en-bedrijf aan huis, zoals het geven van workshops bloemschikken, toegestaan onder een aantal voorwaarden. Eén van de voorwaarden betreft de eis van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook aan de andere voorwaarden voor een beroep/bedrijf aan huis lijkt te worden voldaan. In het ontwerpbestemmingsplan Tempeldijk 22 is deze regel echter niet opgenomen. Tijdens de participatiebijeenkomst van 23 februari 2024 is door de aanwezigen aangegeven dat er geen bezwaar is tegen het bouwwerk op zich en tegen de workshops. De feesten in de Orangerie worden door enkele omwonenden wel als hinderlijk ervaren.

Het geven van een feestje door één van de bewoners is, wanneer er geen overlast voor de buurt ontstaat, toegestaan. Het bedrijfsmatig laten gebruiken van de Orangerie door derden is niet toegestaan. Hiervoor is een exploitatievergunning noodzakelijk. Deze wordt alleen verleend als de activiteit binnen het bestemmingsplan past. De Orangerie is uitsluitend vergunningvrij als deze ook gebruikt wordt als een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een partycentrum is hier niet toegestaan. De eigenaren geven aan dat ze de Orangerie soms beschikbaar stellen aan vrienden/bekenden zonder hier een vergoeding voor te vragen. Zolang er geen enkele vorm van een vergoeding – in welke vorm dan ook – tegenover staat en geen (geluids)overlast ontstaat voor de omgeving, past ook een incidenteel feestje voor een derde binnen de woonbestemming. Het parkeren op eigen terrein is één van de maatregelen om hinder bij een feestje voor de omgeving te beperken.

Deze zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voorgesteld wordt om de volgende voorwaarden (conform de regeling uit andere bestemmingsplannen Buitengebied aan het bestemmingsplan Tempeldijk 22 toe te voegen aan de bestemming wonen (cursieve tekst):

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 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. vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag niet groter zijn dan 50% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m²;*
- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien;*
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop*
- d. ie ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;*
- e. de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;*
- f. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is..*

De uitweg tussen de woningen Tempeldijk 22 en 24 wordt door meerdere bedrijven gebruikt. Deze wordt ook gebruikt door de bewoners van Tempeldijk 22.

Reclamanten geven dat er veel verkeersbewegingen zijn vanwege de uitweg.

Reactie gemeente

De uitweg valt buiten de grenzen van het bestemmingsplan Tempeldijk 22. Deze weg is ook al jaren aanwezig. Zoals reclamanten ook aangeven, wordt deze gebruikt door de eigenaar van Tempeldijk 22 om zijn timmerbedrijf op het achterterrein te bereiken, alsmede door andere . Deze zienswijze heeft geen betrekking op gronden binnen het ontwerpbestemmingsplan Tempeldijk 22.

De huisnummering die door de eigenaren van Tempeldijk 22 wordt gebruikt voor het timmerbedrijf en het paardenpension (20a) is verwarrend.

Reclamanten geven aan dat er regelmatig mensen bij hen aanbellen, maar op 20a moeten zijn.

Reactie gemeente

Zowel reclamanten als de eigenaar van Tempeldijk 22 hebben aangegeven dat dit probleem niet meer bestaat. Met een bordje staat nu aangegeven waar Tempeldijk 20a is.

Bij een workshop of verjaardag in de Orangerie wordt in de berm van de Tempeldijk geparkeerd.

In het bestemmingsplan Tempeldijk 22 staat aangegeven dat er 3 parkeerplaatsen aanwezig zijn op het terrein van Tempeldijk 22. Dit is volgens reclamanten onvoldoende.

Reactie gemeente

Zoals al eerder is aangegeven, is het bij een bedrijf/beroep aan huis noodzakelijk om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hoewel het niet verboden is om aan de weg te parkeren, mag de bedrijfsmatige activiteit volgens de regeling voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven, het bestemmingsplan geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en zal er op voldoende parkeergelegenheid op eigen erf gerealiseerd moeten worden. Zoals al eerder aangegeven, wordt voorgesteld om de standaard regeling voor aan-huis-gebonden-beroepen/bedrijven bij de vaststelling van het bestemmingsplan Tempeldijk 22, hieraan toe te voegen. Ook voor feesten is het zeer wenselijk dat er op eigen terrein geparkeerd wordt.

B. (ingekomen op 31 januari 2024)

Reclamant stelt een aantal vragen over het beschikbaar stellen van het bijgebouw aan derden. Reclamant vraagt of een exploitatievergunning het beschikbaar stellen van het bijgebouw aan derden op enigerlei wijze kan beperken in frequentie.

Reactie gemeente

Een exploitatievergunning wordt uitsluitend verleend aan bedrijven die volgens het bestemmingsplan op de aangevraagde locatie zijn toegestaan. In casu krijgen de gronden waarop de Orangerie is gebouwd de bestemming Wonen. De Orangerie valt, als het bestemmingsplan Tempeldijk 22 onherroepelijk is, onder de vergunningvrije bouwwerken. Een vergunningvrije schuur is een bouwwerk met een dak, dat functioneel ondergeschikt is aan het daarbij behorende hoofdgebouw. De Orangerie mag, naast de functie van schuur, gebruikt worden voor een aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat de Orangerie als een partycentrum wordt gebruikt. Het bedrijfsmatig toestaan van feesten past niet binnen het bestemmingsplan en wordt ook niet toegestaan middels deze bestemmingsplanherziening.

Reclamant vraagt of het beschikbaar stellen van de schuur aan derden op enigerlei wijze in mogelijke veroorzaking van overlast beperkt, zoals geluidsoverlast en extra parkeerdruk (op de weg), ontbreken parkeermogelijkheid voor bewoners woonblok.

Reactie gemeente

Het verhuren van de schuur voor feesten van derden is niet toegestaan. De eigenaar geeft aan dat hij geen huur vraagt voor het gebruik van zijn schuur. Op grond van het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek is de eigenaar wel verplicht om onredelijke/onrechtmatige hinder te voorkomen, ook wanneer hij een ander een feest laat geven in zijn schuur.

In hoeverre mag het tiny house (in aanbouw) die op een trailer achter het bijgebouw staat door gestald worden en/of gebruikt worden?

Reactie gemeente

Waarschijnlijk wordt met deze vraag bedoeld op de bouw van een tiny house door het ter plaatse aanwezige timmerbedrijf. Deze locatie valt buiten het bestemmingsplangebied en heeft de bedrijfsbestemming. Ten behoeve van deze bedrijfsbestemming is opslag tot 4 meter toegestaan. Het bewonen van een tiny house is ter plaatse niet toegestaan. Het is bij de gemeente niet bekend dat hier sprake van zou zijn.

Conclusie:

Vanuit de buurt blijken er geen bezwaren te bestaan tegen het te legaliseren bouwwerk op zich. Ook tegen het gebruik van de schuur voor workshops bestaan geen bezwaren. Wel wordt de raad voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, omdat het ontwerpbestemmingsplan niet de gebruikelijke regeling voor een aan-huis-gebonden-beroep/bedrijf bevat. Het houden van privéfeesten en het -zonder enige vergoeding-incidenteel beschikbaar stellen van de schuur voor feesten voor derden, is toegestaan, zolang er geen onredelijke/onrechtmatige hinder voor de omgeving ontstaat. Het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek is hierop van toepassing.

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen (cursieve tekst:).

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- d. het wonen;
- e. kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 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:

- g. vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag niet groter zijn dan 50% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m²;
- h. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien;
- i. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop
- j. ie ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- k. de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- l. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is..

Hoofdstuk 3 Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de "Kijk op Reeuwijk", "Kijk op Bodegraven", het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Er staat tegen dit besluit rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Tempeldijk 22, Reeuwijk-Tempel met identificatienummer NL.IMRO.1901.Tempeldijk22-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 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.

1.6 archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.7 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.

1.8 archeologische verwachting

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

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingsgrens

Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.12 bebouwingspercentage

Een binnen een bij het plan behorend geometrisch bepaald vlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van een deel van het bouwperceel, dan wel bouwvlak of bestemmingsvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd; dit percentage heeft geen betrekking op ondergrondse parkeergarages.

1.13 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, dan wel mag worden gebruikt krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning.

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel de Wet natuurbescherming.

1.17 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.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 deskundige

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

1.25 Erfgoedcommissie

De ingestelde commissie met als taak het bevoegd gezag 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.

1.26 gebouw

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

1.27 hoofdgebouw

Eén of meer gebouw(en) of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.28 huishouden

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

1.29 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie

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

1.30 natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.31 overkapping

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

1.32 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.

1.33 peil

- a. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. voor gebouwen die niet onmiddellijk aan de weg grenzen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

1.34 plangrens

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

1.35 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.

1.36 prostitutie

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

1.37 Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed

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

1.38 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.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 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.

1.42 voorgevelrooilijn

De lijn in het verlengde van de voorgevel.

1.43 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

1.44 woning

Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één 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 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. bijbehorende bouwwerken worden op minimaal 1 m afstand achter de voorgevellijn van de naastgelegen woning aan de Tempeldijk 22 gebouwd;
- b. de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 75 m²;
- c. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, met een maximum van 4 m;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 m.
- f. ten behoeve van zwembaden de volgende regels gelden:
 1. er is ten hoogste één zwembad toegestaan;
 2. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 400 m²;
 3. het zwembad dient achter de (naastgelegen) woning gerealiseerd te worden;
 4. 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.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m. Indien de terreinafscheidingen op de grens met het openbaar gebied staan, bedraagt de hoogte:
 1. maximaal 1 m;
 2. maximaal 2 m, indien deze tenminste op een afstand van 1 m ten opzichte van de perceelgrenzen wordt gerealiseerd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

3.2.4 Algemene bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 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:

bestemmingsplan Tempeldijk 22, Reeuwijk-Tempel

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag niet groter zijn dan 50% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m²;
- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (ter plaatse van historische dorpskernen, bewoningslinten met een verspreide bebouwing, de bufferzone rondom AMK-terreinen en het (vermoedelijke) tracé van de Romeinse Limesweg).

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- 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 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning 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 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, 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.

4.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 4.2 onder b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 4.3.1, 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 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 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), galerijen, 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.

6.2 Plaatsen en vergroten bruggen

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

6.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen en gelden de volgende regels:

- a. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het aanwezige oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m onder peil.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verbod

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

niet toegestaan is:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van recreatieve onderkomens, zoals bed & breakfast-kamers, stacaravans en tenten voor permanente bewoning;
- d. van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 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.

8.2 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.

8.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk behorende bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg;
- b. het aantal woningen op het bouwvlak niet mag toenemen;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de toegestane maximale maten en afstanden van de woning en bijgebouwen mogen niet worden overschreden;
- e. de woning mag maximaal één toegang hebben en er mogen geen extra inritten of bruggen worden aangelegd;
- f. de zorgbehoefte moet zijn aangetoond via een indicatiebesluit of verklaring van de GGD, met uitzondering van zorgbehoevenden ouder dan 75 jaar;
- g. bij beëindiging van de mantelzorg wordt het gebruik van de woning of bijgebouw als tijdelijke, afhankelijke woonruimte beëindigd.

8.4 Plaatsen of vergroten van bruggen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2, teneinde het plaatsen van nieuwe bruggen of het vergroten van bestaande bruggen mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. nieuwe bruggen zijn slechts toelaatbaar indien dit strikt noodzakelijk is voor de ontsluiting van een woning, waarbij als norm geldt ten hoogste 1 brug per woning;
- b. bij een woning mag de maximale breedte van een brug ten hoogste 3 m bedragen en het landhoofd ten hoogste 6 m;
- c. de afstand tussen naastgelegen bruggen dient ten minste 15 m te bedragen, tenzij de situering van afzonderlijke percelen een kortere afstand vereisen;
- d. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de werkzaamheden de cultuurhistorische,

bestemmingsplan Tempeldijk 22, Reeuwijk-Tempel

landschappelijk- en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten en geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij dient te zijn veilig gesteld dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden.

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen, zoals die geldt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning om te bouwen.

9.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 9.1 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. op andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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 10.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 10.1 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.

10.2 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 10.2 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 10.2 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 10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Tempeldijk 22, Reeuwijk-Tempel.

Vaststellingsbesluit



Raadsbesluit

Onderwerp Bestemmingsplan Tempeldijk 22, Reeuwijk
Registratienummer Z/23/166147 / DOC-24369756

De raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12-3-2024;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen' met de hierin voorgestelde wijzigingen vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen'
3. Het bestemmingsplan 'Tempeldijk 22, Reeuwijk', met IMRO-codering: NL.IMRO.1901.Tempeldijk22-BP80, en de bijbehorende regels en toelichting gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gehouden op 24 april 2024.

Signed By: drs. J.H. Rijs MMC <hrijs@bodegraven-reeuwijk.nl>
2024-04-30T09:27:33+02:00
ID: f72a51c0-41dc-496f-ba64-ff0f1387d734



De griffier,
drs. J.H. Rijs MMC,

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

