



Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Bestemmingsplan Weijland 16 in Nieuwerbrug

Toelichting, regels en verbeelding (plankaart)



CTvision

Adviesbureau voor Ruimtelijke Ordening



Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Weijland 16 in Nieuwerbrug

Opdrachtgever : Familie Verhoef v.o.f.
Weijland 16
2415 BA NIEUWERBRUG

Opdrachtnemer : CTvision
Plataanstraat 14
2803 SW Gouda
06-28062140 of 06-21868038

Datum : 12 oktober 2011

Status : Vastgesteld bestemmingsplan

Auteur : T. Revet

E-mail adres : info@ctvision.nl

Website : www.ctvision.nl

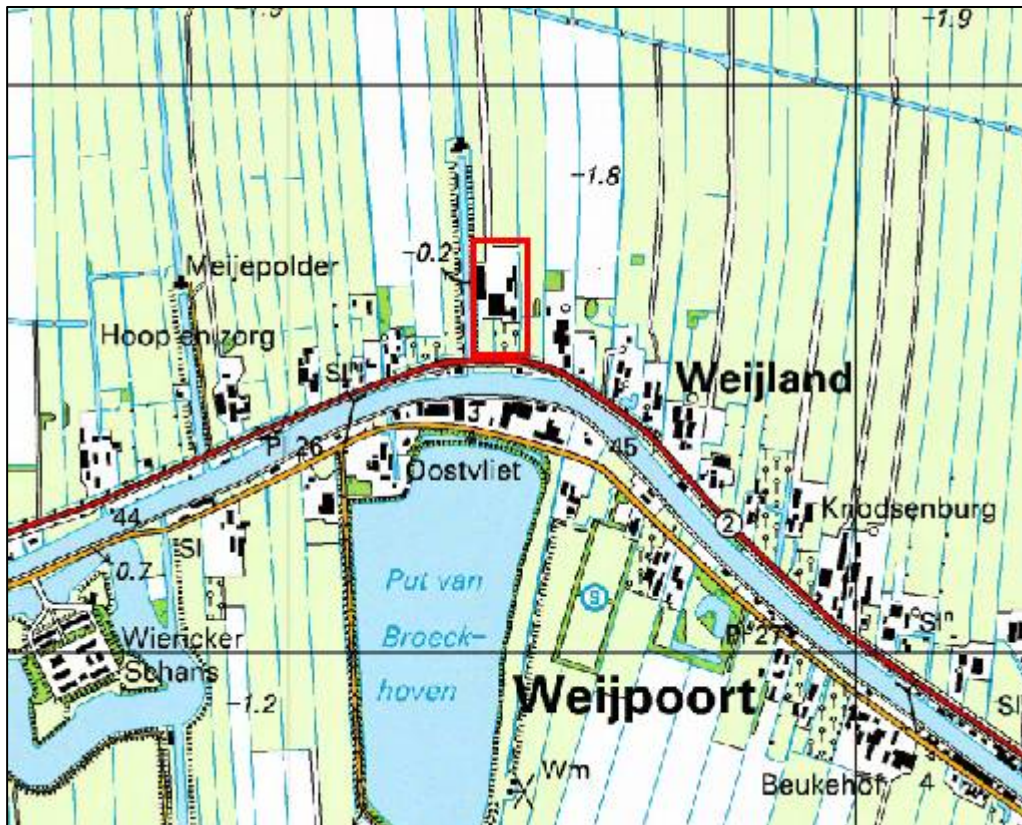
Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Bestaande en toekomstige situatie	
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Nieuwe situatie	7
3.	Beleid	
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Nota Ruimte	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Provinciale structuurvisie, 'ontwikkelen met schaarste ruimte	10
3.2.2	Verordening Ruimte	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Structuurvisie Bodegraven 2004, vitaliteit op een knooppunt	14
3.3.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	14
4.	Onderzoek op het gebied van milieu, water, natuur en archeologie	
4.1	Milieu	17
4.1.1	Bodem	17
4.1.2	Geluid	17
4.1.3	Externe veiligheid	18
4.1.4	Luchtkwaliteit	20
4.1.5	Milieuzonering	21
4.2	Water	21
4.3	Natuur	22
4.4	Archeologie	23
5.	Juridische planbeschrijving	
5.1	Bestemmingsplan	25
5.2	Verantwoording planvorm	26
5.3	Systematiek bestemmingen	26
5.2.1	Inleidende regels	26
5.2.2	Bestemmingsregels	26
5.2.3	Algemene regels	27
5.2.4	Overgangs- en slotregels	27
6.	Uitvoerbaarheid	
6.1	Economische uitvoerbaarheid	28
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	28

1. Inleiding

Op het perceel Weijland 16 in Nieuwerbrug is het agrarische bedrijf van de familie Verhoef gevestigd. Op dit perceel is al geruime tijd een agrarisch bedrijf gevestigd wat in 1974 is overgenomen door de familie Verhoef. De familie Verhoef heeft het bedrijf over de jaren heen flink uitgebreid. Het bedrijf bestaat op dit moment uit 240 melkkoeien en ca. 200 stuks jongvee. Naast het houden van het vee is op het perceel ook een kaasmakerij gevestigd. In deze kaasmakerij wordt per week ca. 5000 kilo kaas geproduceerd. In het bedrijf is het hele gezin verhoef actief. De heer Verhoef senior runt samen met zijn twee zoons de veehouderij en mevrouw verhoef houdt zich met name met de kaasmakerij bezig. Door de omvang van het bedrijf is de behoefte ontstaan op het perceel een tweede agrarische bedrijfswoning te realiseren. De oudste zoon woont op dit moment nog in bij de heer en mevrouw verhoef en het is gewenst dat de jongste zoon ook op het bedrijf kan wonen. In 2009 is door de gemeente Bodegraven een verzoek ingediend bij de provincie Zuid-Holland voor het realiseren van de 2^e bedrijfswoning op het perceel. Per brief van 28 april 2009 heeft de provincie laten weten in te kunnen stemmen met het realiseren van een tweede agrarische bedrijfswoning. Een belangrijke reden hiervoor is de omvang van het bedrijf. Het bedrijf is namelijk één van de grootste melkveehouderijen en kaasmakerijen van Zuid-Holland.



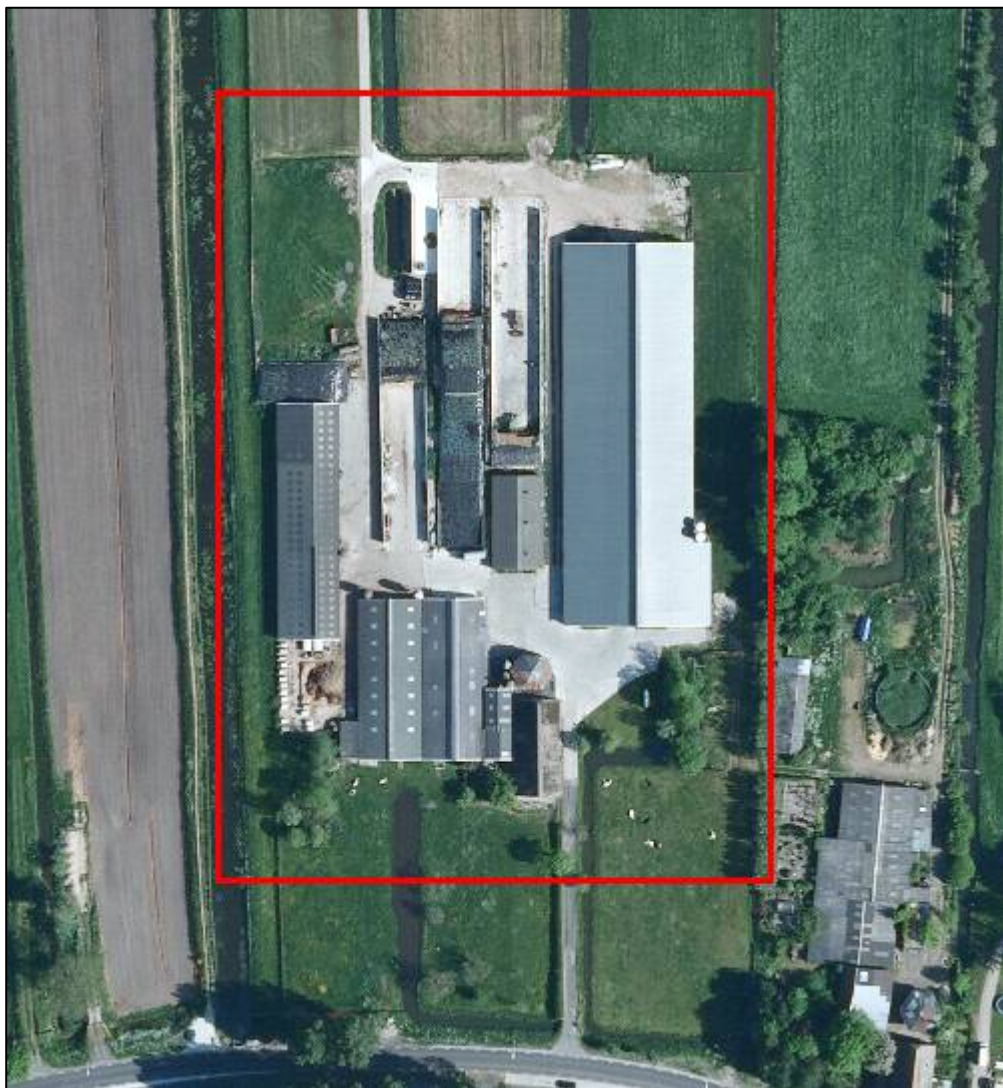
Afbeelding 1. Plangebied

2. Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het perceel aan de Weijland ligt in het buitengebied van Bodegraven-Reeuwijk en maakt deel uit van het lint Bodegraven-Nieuwerbrug. Het lint volgt grotendeels de Oude Rijn, met plaatselijk een verdichting of een dorp (Nieuwerbrug). Direct aan het lint en ook op enige afstand van het lint bevinden zich de boerderijen.

Het agrarische bedrijf op het perceel Weijland 16 ligt op enige afstand van het Weijland. De boerderij staat vooraan op het perceel met direct aansluitend de kaasmakerij en de kaasopslag. Ten westen van de boerderij liggen twee ligboxenstallen direct naast elkaar met een breedte van ieder 16 meter. Daarnaast liggen de kalveriglo's met daarachter een jongveestal en een ligboxenstal voor jongvee. Direct daarachter ligt een werktuigenberging. Achter de twee ligboxenstallen en de boerderij liggen de opslagplaatsen en sleufsilos voor het kuilgras en het maïs. Aansluitend hieraan ligt een stal voor vleesvarkens en een garage voor privégebruik. Naast de sleufsilos en opslagplaats ligt de grote ligboxenstal van 35 meter breed en 95 meter lang. Aan de voorzijde van de stal is de melkrobot gevestigd met daarbij het afneempunt voor de melkwagens.

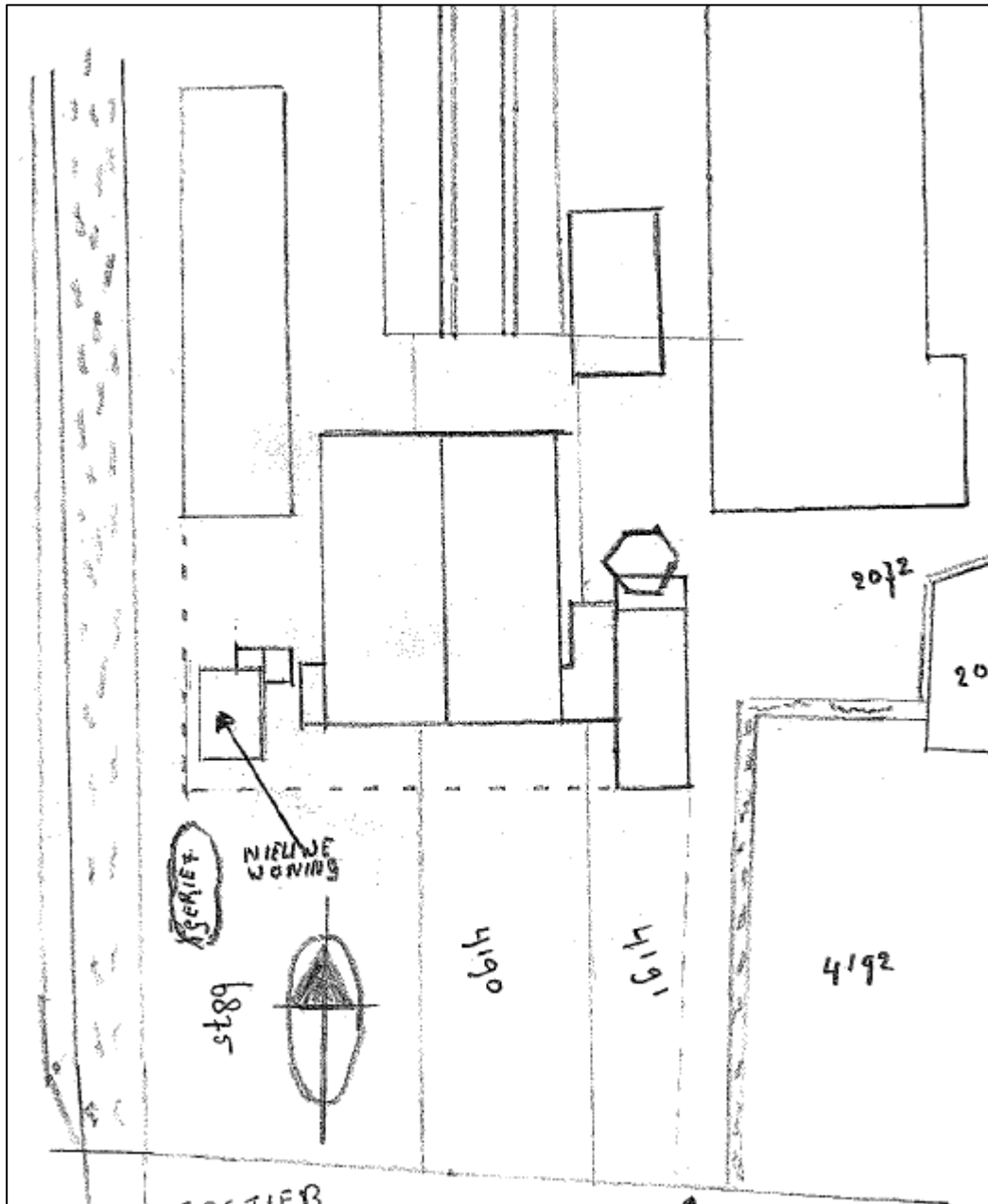


Afbeelding 2. luchtfoto locatie Weijland 16

2.2 Toekomstige situatie

Op dit moment beschikt het bedrijf over ca. 240 melkkoeien en 200 stuks jongvee. Het aantal melkkoeien zal in de komende jaren worden uitgebreid naar 315. Het bedrijf wordt hiermee één van de grootste van Zuid-Holland.

De heer en mevrouw Verhoef wonen met hun oudste zoon op de boerderij. Vanwege de grootte van het bedrijf en het feit dat het bedrijf nog zal groeien is de wens en noodzaak ontstaan dat de jongste zoon ook op het bedrijf woont. Zeker gezien het feit dat de zoons het bedrijf zullen overnemen.



Afbeelding 3. situatietekening nieuw

Planbeschrijving

De nieuwe woning zal ten westen van de bestaande boerderij en de twee naastgelegen ligboxenstallen worden geplaatst. Vanwege de inrichting van het perceel is een andere locatie niet mogelijk. Het hele perceel is al volgebouwd met diverse gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er is weliswaar ruimte voor de grote ligboxenstal, maar deze ruimte wordt door de melkwagens gebruikt om te kunnen manoeuvreren. Deze locatie is daarom niet geschikt voor een woning. Op de gekozen locatie stond een geriefbosje wat in het geldende bestemmingsplan is bestemd als 'Landschapselement'. Aangezien er geen andere locatie mogelijk is en het bestaande geriefbosje in een zeer slechte staat was, is door de gemeente ingestemd met het verplaatsen van het geriefbosje. Het geriefbosje zal tussen de weg en de nieuwe woning worden teruggeplaatst. Om het belang van dit geriefbosje te benadrukken zal deze opnieuw apart bestemd worden. Op de locatie zijn ook gedeeltelijk de kalveriglo's gevestigd. Hiervan zal een deel verwijderd worden.

Er is gekozen voor een woning in de stijl van de bestaande boerderij. De kaprichting wordt gelijk aan de naastgelegen ligboxenstallen en de boerderij, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 meter wordt en de nokhoogte maximaal 8,5 meter. De voorgevel van de nieuwe woning zal 3,0 meter achter de voorgevel van de boerderij worden geplaatst. De westelijke gevel wordt 3,0 meter binnen de denkbeeldige lijn van de achtergelegen jongveestal en wagenberging geplaatst. Aan de woning zal aan de oostzijde en achterzijde een garage worden gerealiseerd, waarbij de ingang aan de achterzijde komt te liggen. De gevels zullen worden gemetseld met donker rode gevelstenen. Het houtwerk wordt uitgevoerd in de kleuren boerengroen en okergeel.



Afbeelding 4. foto locatie tweede bedrijfswoning



Afbeelding 5. impressie te realiseren woning

Verkeer en parkeren

Het perceel wordt op dit moment vanaf de Weijland ontsloten via één uitrit. Deze in- en uitrit zal ook gebruikt worden ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning. Deze woning wordt dus aan de achterzijde ontsloten.

Op het perceel is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. De ingang van de garage wordt aan de achterzijde gemaakt, zodat aan de achterzijde geparkeerd kan worden.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

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

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

Nationale landschappen

In de nota heeft het rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. één daarvan is het Groene Hart. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk maakt onderdeel uit van het Groene Hart. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor nationale landschappen (twintig in totaal) geldt het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits'-principe), zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen die landschappen mogelijk. Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen. Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

De locatie van de tweede bedrijfswoning is zorgvuldig gekozen, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande kernkwaliteiten van het landschap binnen het Groenen Hart.

3.2 Provinciaal beleid

De belangrijkste beleidsnota's van de provincie Zuid-Holland die van toepassing zijn op de ontwikkeling van de locatie zijn de Structuurvisie en de Verordening Ruimte.

3.2.1 Provinciale structuurvisie, 'Ontwikkelen met schaarse ruimte'

In de structuurvisie, vastgesteld op 2 juli 2010, presenteert de provincie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland. De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie op 2020, met een doorkijk naar 2040. Zuid-Holland moet in 2040 een aantrekkelijke, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie zijn, bestand tegen klimaatverandering en gekenmerkt door ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. De provincie werkt daarvoor aan een krachtig stedelijk netwerk in een aantrekkelijke groenstructuur die aansluit op de grote landschappen van kust, delta en Groene Hart. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus en een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. Het gaat in Zuid-Holland om 'ontwikkelen met schaarse ruimte'; met andere woorden er is weinig ruimte en de opgaven zijn daardoor gecompliceerd.

In de structuurvisie kiest de provincie voor een tweeledige sturing, namelijk op ruimtelijke functies en op ruimtelijke kwaliteiten. Deze aspecten worden in beeld gebracht op een functiekaart en een kwaliteitskaart, die eenzelfde status hebben en elkaar aanvullen

Functiekaart

De functiekaart geeft de gewenste verdeling van ruimtelijke functies weer. Het gaat hierbij om functies die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Locatie, omvang en begrenzing staan erop.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart geeft weer waar welke kwaliteit wenselijk is. Op de kaart zijn bestaande en gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland

De provincie definieert vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdogaven die niet los van elkaar staan. De eerste twee hoofdogaven richten zich op overkoepelende onderwerpen die heel Zuid-Holland betreffen. De overige drie opgaven geven richting aan de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland. De vijf opgaven zijn:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel

De provincie wil in 2020 de woon-, werk- en leefomgeving voor haar inwoners hebben versterkt. Zij streeft naar een aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel. Voor Zuid-Holland is het belangrijk om werkgelegenheid en bedrijvigheid te behouden en aan te trekken. Het accent ligt op kennisontwikkeling en handel.

2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie

De provincie wil een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie zijn. Zij neemt de lagenbenadering als uitgangspunt voor de ruimtelijke inrichting. Deze benadering onderscheidt drie lagen: de ondergrond (bodem, water en natuur), netwerken van infrastructuur en de occupatielaag (verstedelijking, landbouw, recreatie, archeologie en andere functies).

3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk

Zuid-Holland wil verstedelijking concentreren in en rond de steden in het stedelijk netwerk. Deze concentratie heeft agglomeratievoordelen voor bedrijven, voorzieningen en detailhandel.

4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap

Met de Zuid-Hollandse delta, de kust en het grootste deel van het Groene Hart liggen omvangrijke delen van de open ruimte van de Randstad binnen de grenzen van Zuid-Holland. Deze combinatie van diverse landschappen dicht bij elkaar is uniek in Europa. In grote lijnen gaat het om de waarden en venen in het Groene Hart, de kustzone en de Zuid-Hollandse eilanden in de delta.

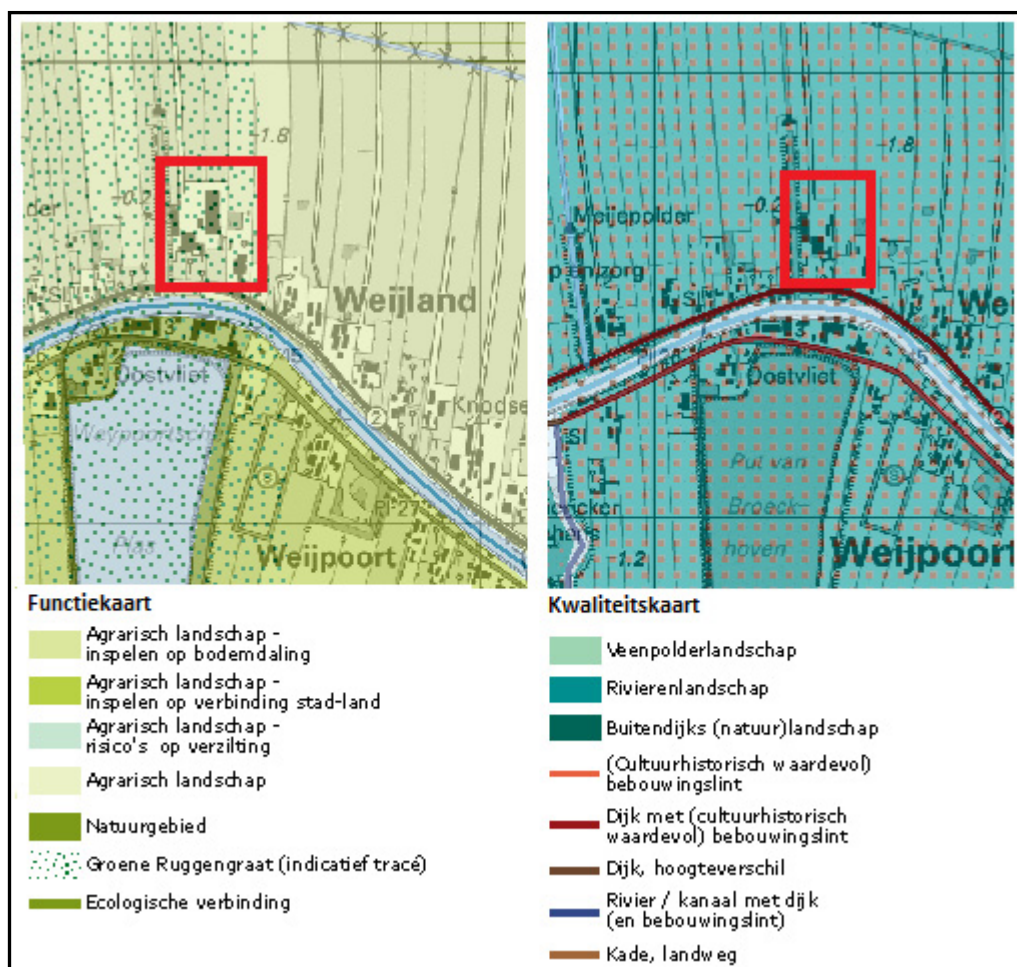
5. Stad en land verbonden

De groene ruimte in en om de stad wordt hoog gewaardeerd. Het is belangrijk de samenhang tussen stad en land en de kwaliteit van de groene ruimte bij de stad aanzienlijk en duurzaam te versterken

Op grond van de functiekaart ligt het perceel Weijland 16 in het gebied aangeduid als 'Agrarisch landschap - inspelen op bodemdaling' en ook binnen het indicatieve tracé van de Groene Ruggengraat. Zoals gezegd is één van de provinciale belangen het ontwikkelen en behouden van een vitale en waardevolle landschappen. Belangrijke ambitie hierbij zijn o.a.:

- Ruimte geven aan economische dragers in deze gebieden die passen bij de kernkwaliteiten;
- Behoud landbouw als economische kracht en hoeder van het landelijk gebied en stimuleren verbreding van de landbouw
- Gedifferentieerde omgang met landbouw binnen randvoorwaarden van de kernkwaliteiten in relatie tot de bodemdaling en verzilting.

Het doel van de Groene Ruggengraat is het realiseren van een op natte natuur gerichte inrichting die in andere gebiedsfuncties zoals waterhuishouding, landbouw, recreatie en landschap wordt ontwikkeld. Met de aanleg van de Groene Ruggengraat wordt een robuuste ecologische verbinding van nationaal belang gerealiseerd van de Zeeuwse delta tot het Lauwersmeergebied. De precieze invulling van de Groene Ruggengraat is afhankelijk van de natuurdoelstellingen, de mogelijkheden van duurzaam waterbeheer en de kernkwaliteiten van het gebied waar de Groene Ruggengraat doorheen loopt. De aanduiding op de functiekaart is daarom indicatief.



Afbeelding 6. Kwaliteitskaart en Functiekaart provinciale structuurvisie

Het realiseren van de tweede bedrijfswoning op het perceel Weijland 16 past binnen het provinciale beleid. De tweede bedrijfswoning is nodig voor een doelmatige bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

3.2.2 Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening Ruimte daarom regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen- en landgoedbiotopen.

Wat betreft agrarische bedrijven is in de verordening aangegeven dat nieuwe bebouwing alleen mogelijk is als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. Per volwaardig agrarisch bedrijf is maximaal één agrarische bedrijfswoning toegestaan, of het aantal dat al is vergund.

De provincie heeft per brief 28 april 2009 ingestemd met het realiseren van een tweede bedrijfswoning op het perceel Weijland 16.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bodegraven 2004, vitaliteit op een knooppunt

In 2004 heeft de gemeente Bodegraven een structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bodegraven tot 2015 aangegeven. Het plan doet uitspraken over verandering van dorpen en het landelijke gebied als gevolg van een veelheid van ontwikkelingen en het daaruit voortvloeiende ruimtebeslag. Het is een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen van de gemeente. Hieronder worden de belangrijkste delen voor het onderhavige plan genoemd.

Binnen de veehouderij worden belangrijke ontwikkelingen verwacht. Het markt- en prijsbeleid van de Europese Unie zal gericht zijn op een afname van de prijsondersteuning terwijl de melkquotering voorlopig gehandhaafd blijft. Opbrengstverhoging zal in de nabije toekomst alleen mogelijk zijn door schaalvergroting en aankoop van melkquotum. Enkele uitgangspunten voor het programma voor de landbouw zijn:

- Voldoende ruimte bieden voor het aanpassen en uitbreiden van de bedrijfsgebouwen als gevolg van milieu-, dierwelzijn- en diergezondheidsvoorschriften en schaalvergroting of intensivering/specialisatie/verbreding;
- Ook ruimte bieden voor eventuele agrarisch verwante en niet-agrarische nevenactiviteiten;

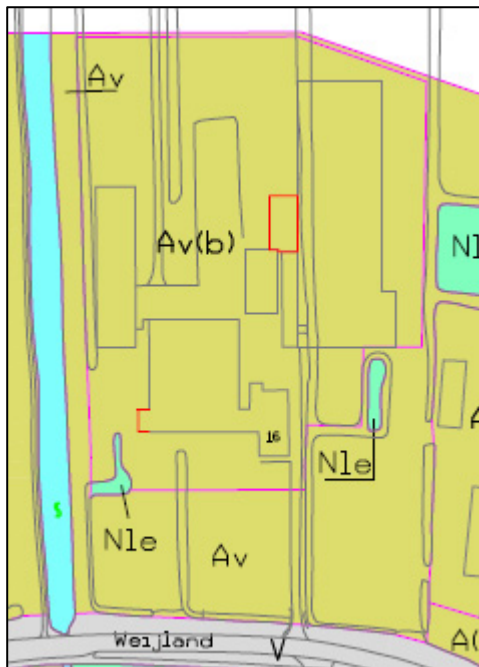


Afbeelding 7. kaart structuurvisie Bodegraven 2004, vitaliteit op een knooppunt

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Op 9 september 2005 is het bestemmingsplan voor het buitengebied van Bodegraven in werking getreden, bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel Weijland 16 de bestemming 'Agrarische doeleinden, grondgebonden veehouderij'. Op grond van deze bestemming is een veehouderijbedrijf toegestaan met bijbehorende bebouwing. De bebouwing dient binnen het bouwvlak opgericht te worden. Per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. Het realiseren van een tweede bedrijfswoning voldoet hier niet aan.

Op de locatie waar de tweede bedrijfswoning gerealiseerd wordt lag tot voor kort een geriefbosje. Dit geriefbosje is in het bestemmingsplan bestemd als 'landschapselement'. Op grond van deze bestemming geldt het volgende: behoud, bescherming en beheer van waardevolle natuur- en landschapselementen in de vorm van houtkades, geriefhoutbosjes en houtsingels en bosclementen. Het realiseren van een bedrijfswoning op deze locatie voldoet niet aan deze bestemming.



Afbeelding 8. plankaart bestemmingsplan buitengebied

Toelichting bestemmingsplan

Veruit de meeste agrarische bedrijven beschikken over een bedrijfswoning. Bij enkele agrarische bedrijven is echter geen woning aanwezig. Ook bij deze bedrijven kan de behoefte aan een bedrijfswoning ontstaan. Om in deze behoefte te kunnen voorzien, is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om via vrijstelling een eerste bedrijfswoning toe te staan. Op agrarische bedrijven kan de wens ontstaan voor het oprichten van een tweede agrarische bedrijfswoning. Tweede bedrijfswoningen worden vaak gedurende een overgangperiode gebruikt, waarin bijvoorbeeld vader en zoon gezamenlijk het bedrijf uitoefenen, tot de zoon het bedrijf alleen voortzet. In veel gevallen wordt de voormalige tweede bedrijfswoning daarna aan derden verkocht als burgerwoning. Een dergelijke ontwikkeling levert beperkingen op (milieuwetgeving) voor omliggende agrarische bedrijven en is daarom ongewenst. Een tweede agrarische bedrijfswoning is alleen noodzakelijk bij zeer grote bedrijven waar minimaal twee volwassen arbeidskrachten als bedrijfshoofd werkzaam zijn en waar permanent toezicht door twee werknemers vereist is. Een dergelijke situatie zal in het plangebied alleen in uitzonderingsgevallen aan de orde zijn. In het bestemmingsplan zijn daarom geen mogelijkheden geboden voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning. Indien een tweede agrarische bedrijfswoning werkelijk duurzaam noodzakelijk is, zal dit via een planherziening of vrijstelling ex artikel 19 WRO moeten worden gerealiseerd.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de intentie van de gemeente was om in uitzonderingsgevallen een tweede bedrijfswoning toe te staan. Uiteindelijk heeft de provincie aan het betreffende voorschrift goedkeuring onthouden.

Op het perceel Weijland 16 is één van de grootste veehouderijen/kaasmakerijen van Zuid-Holland gevestigd. Hierdoor is het noodzakelijk dat twee volwassen arbeidskrachten als bedrijfshoofd werkzaam zijn. De beide zoons van de heer Verhoef zullen het bedrijf overnemen en beide werkzaam zijn en toezicht houden op het bedrijf. Gelet op de intentie van de gemeente en het hiervoor genoemde is het gerechtvaardigd een tweede bedrijfswoning toe te staan.

4. Onderzoek op gebied van milieu, water, natuur en archeologie

4.1 Milieu

Vanuit het oogpunt van milieu zijn de volgende onderdelen van belang voor de ontwikkeling van het kantoorpand:

- Bodem;
- Geluid;
- Externe Veiligheid;
- Luchtkwaliteit;
- Milieuzonering.

4.1.1 Bodem

Door het bureau Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V. is op 1 februari 2010 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, opdrachtnummer 150892. Na beoordeling van het onderzoek door de milieudienst Midden-Holland heeft het bureau het onderzoek op 8 maart 2001 aangevuld. Uit het onderzoek en de aanvulling blijkt het volgende:

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 'Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek'. Op het perceel is in 1994 door van Dijk techniek bv ten behoeve van de nieuwbouw van een jongveestal en werktuigenberging een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De kleiige top- en onderlaag zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater is ter plaatse licht verontreinigd met koper, lood, zink en tolueen. Verder is in 2004 een historisch vooronderzoek verricht (van Gog, rapport GM04143, d.d. 21-05-2004). Hieruit is gebleken dat er op de locatie een bovengrondse tank aanwezig is. Verder zijn er geen bijzonderheden vastgesteld.

Volgens de bodemkwaliteitskaart bevindt het perceel zich deels in zone 7 (lintbebouwing) en deels in de zone 'oude Rijn systeem'. Op basis van de beschikbare informatie van de milieudienst Midden-Holland zijn deze zones over het algemeen niet tot licht verontreinigd. Op de locatie is ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning nog geen sprake van een slootdemping. Om de bedrijfswoning te kunnen realiseren zal de betreffende sloot wel gedeeltelijk moeten worden gedempt. Op het moment dat dit gedeelte daadwerkelijk wordt gedempt, wordt door de familie Verhoef gemeld met welke materialen gedempt zal worden, zodat dit kan worden beoordeeld door de milieudienst.

Conclusie

Ter plaatse van de voorziene nieuwbouwlocatie van de bedrijfswoning zijn geen bijzonderheden vastgesteld die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Het plangebied wordt derhalve als onverdacht beschouwd.

4.1.2 Geluid

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De breedte van de zone wordt bepaald afhankelijk van de ligging van de weg in een binnen- of buitenstedelijke situatie en van het aantal rijstroken.

De zone is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. Ook voor iedere spoorweg geldt een zone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder geeft voor wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de geluidbelasting van nieuw te bouwen woningen. In beginsel mag de geluidbelasting niet hoger zijn dan deze waarde.

Als de geluidbelasting toch hoger is, kan nieuwbouw pas mogelijk gemaakt worden nadat de gemeente hiervoor een zogenoemde 'hogere waarde' (onthefing) heeft verleend.

De geluidbelasting is berekend met Standaard Rekenmethode 2 van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006, laatstelijk gewijzigd op 24 augustus 2009.

De nieuw te realiseren woning ligt binnen de geluidszone van twee wegen, namelijk de Weijland (N458) en de Weijpoort. De woning ligt buiten de geluidszone van de A12 en de spoorlijn Leiden-Utrecht, zodat de geluidbelasting van deze bronnen niet hoeft te worden meegenomen bij het onderzoek.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer lager is dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer bedraagt ten hoogste 48 dB (na aftrek art. 110g Wet geluidhinder). Het verkeer op de Weijland (N458) veroorzaakt deze geluidbelasting.

Scheepvaartlawaaï

Voor scheepvaartlawaaï bestaan in Nederland geen grenswaarden voor geluidgevoelige bestemmingen. Het scheepvaartverkeer over de Oude Rijn is daarom buiten beschouwing gebleven.

Conclusie

De nieuwbouw voldoet aan de bepalingen van de wet geluidhinder en kan gerealiseerd worden zonder daarvoor een ontheffing aan te vragen voor de geluidbelasting van het wegverkeer. Bij de bouw van de woning is het dan ook niet noodzakelijk om hogere eisen te stellen aan de geluidsisolatie van de gevel.

4.1.3 Externe Veiligheid

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- b. het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- c. het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: Het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren.

De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven.

In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit ten aanzien van propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 147, 2004). Deze Circulaire kan worden gezien als voorbode van een wettelijke verankering van de risiconormen.

Met de realisatie van de wettelijke verankering komt de circulaire te vervallen. Aangezien het nog niet duidelijk is op welk moment het "Besluit transportroutes externe veiligheid" in werking zal treden is de werkingsduur van de circulaire door het ministerie verlengd tot 31-07-2012.

Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in twee circulaire, namelijk de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 en de circulaire "Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3" uit 2008. Ook voor deze risicobronnen wordt een wettelijke verankering voorbereidt.

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

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen. Aan de hand van de landelijke risicoatlas en de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen via de weg en het spoor in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is. De Oude Rijn is niet opgenomen als hoofdvaarweg in de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland. De Oude Rijn vormt daarom ook geen beperking. De planwijziging is vanuit het oogpunt van externe veiligheid toelaatbaar.

4.1.4 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De wijziging houdt in dat de in Nederland toegepaste koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit voor een deel wordt ontkoppeld. Dit maakt het mogelijk om niet voor elk ruimtelijk plan te hoeven toetsen aan de normen. Hierbij is met name het begrip “in betekenende mate” van belang.

Net als in het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn ook in de nieuwe wet- en regelgeving grenswaarden opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen, te weten in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle gebiedsgerichte programma's en alle Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking zijn getreden waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven².

Uit de toelichting bij het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” blijkt dat woninglocaties tot 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

In de onderhavige situatie wordt slechts één extra woning gerealiseerd. Het plan draagt gelet hierop niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een luchtonderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.1.5 Milieuzonering

Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijvigheden en activiteiten die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken worden middels vergunningen of Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) gereguleerd in het kader van de Wet milieubeheer.

Op het naastgelegen perceel, Weijland 17 is ook een agrarisch bedrijf gevestigd. De afstand tussen de nieuwe woning en de dichtbijgelegen bebouwing is meer dan 100 meter. Deze afstand is dusdanig groot dat de nieuwe woning geen belemmering oplevert voor dit bedrijf. Aan de andere zijde is op nummer 9 een Timmer- en meubelmakerij gevestigd. De afstand tussen de meubelmakerij en de nieuwe woning is meer dan 100 meter. De nieuwe woning vormt hierdoor ook geen belemmering voor dit bedrijf.

Conclusie

Het realiseren van de tweede bedrijfswoning op het perceel Weijland 16 heeft geen negatieve invloed op de omliggende (agrarische) bedrijven.

4.2 Water

De relatie tussen waterbeheer en ruimtelijke beleid is tot voor kort overwegend eenzijdig geweest. Het gebruik van het land heeft vele decennia lang het waterbeheer en de inrichting van het watersysteem vergaand bepaald. Het waterbeheer en de inrichting werden met technische middelen aangepast om het gewenste grondgebruik. Als gevolg hiervan is de waterkwaliteit veelal onvoldoende, bestaat er kans op wateroverlast en/of watertekort, worden ecologische potenties niet of onvoldoende benut en is het watersysteem vaak 'onzichtbaar' geworden.

Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten hebben zich daarom uitgesproken voor duurzaam waterbeheer (Waterbeleid 21^e eeuw en Nationaal bestuursakkoord water). Hoofddoelstelling is het hebben en houden van een veilig bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Hiertoe wordt het waterneutraal principe gehanteerd. Concreet houdt dit in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verharde oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt er maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten (wateroverlast en droogte) op te kunnen heffen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied.

Bij de keuze van maatregelen is gekozen voor een drietrapsstrategie. Deze drietrapsstrategie krijgt een verplichtend karakter voor alle overheden:

1. overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en oppervlakte water;
2. zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;

3. pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

In de Nota Ruimte is aangegeven, dat het essentieel is dat de wateropgave niet mag worden afgewenteld op naastgelegen gebieden of de toekomst. Nieuw bebouwd gebied dient zo te worden ingericht dat het reguliere waterbergend vermogen gehandhaafd blijft.

Een toename van het verharde oppervlak wordt gecombineerd met compenserende ruimte voor berging van afvoerpieken en aanvulling van zoetwatervoorraden ('waterneutraal' of 'waterpositief' bouwen).

Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Wateradvies

Het Hoogheemraadschap heeft in de brief van 24 maart 2001 een aantal opmerkingen gemaakt welke verwerkt dienen te worden in deze toelichting.

Ten westen van het plangebied ligt de Voorboezem Weijland. Dit water maakt deel uit van het boezemsysteem van de Oude Rijn. Aan beide zijden van de Voorboezem ligt een regionale waterkering. De waterstaatswerkzone is op de verbeelding opgenomen. Het voorgenomen bouwvlak voor de tweede bedrijfswoning is buiten deze waterstaatswerkzone opgenomen.

Het regenwater zal, waar mogelijk, worden afgevoerd naar de omliggende watergangen. Het water zal niet worden afgevoerd naar de Voorboezem Weijland. Verder zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare bouwmetalen, zoals koper, zink en lood.

Conclusie

De nieuwe woning wordt gedeeltelijk op een al verharde ondergrond gerealiseerd (kalveriglo's). De toename van verharding door de bouw van de bedrijfswoning zal minimaal zijn. De watergang ter hoogte van het inmiddels verwijderde geriefbosje is tot op heden niet gedempt. Ten behoeve van de realisatie van de tweede bedrijfswoning, zal t.z.t. wel een deel van deze watergang gedempt moeten worden. Deze demping zal worden gecompenseerd.

4.3 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

De Flora- en faunawet, in werking getreden op 1 april 2002, voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de Flora- en faunawet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. De Natuurbeschermingswet, in werking getreden op 1 oktober 2005, biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten. Op 1 februari 2009 is de wet gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op het zogenoemde 'bestaand gebruik'.

Hieronder vallen activiteiten in en om beschermde Natura 2000-gebieden die al plaatsvonden voordat een gebied als beschermd gebied is aangewezen.

De wijziging is met name van belang voor provincies (als bevoegd gezag) en voor burgers en bedrijven met bestaand gebruik. De wijzigingen zijn gericht op:

- Verbetering van de werking van de wet in de praktijk;
- Verbetering van de aansluiting van de wet bij de Habitatrichtlijn.

Onderzoek

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied of een anderszins beschermd gebied. De locatie ligt op een afstand van ca. 500 meter van de ecologische verbindingszone, maar ligt wel binnen het indicatieve tracé van de Groene Ruggengraat. De bouw van slechts één woning op een perceel met bestaande bebouwing heeft echter geen negatieve invloed op de verbindingszone en de Groene Ruggengraat.

Op de locatie waar de woning wordt gebouwd was tot voor kort een geriefbosje aanwezig. Dit geriefbosje is, vanwege de slechte staat (veel beplanting dood), echter verwijderd en zal weer worden teruggeplaatst. Hierdoor ontstaat weer een echt volwaardig geriefbosje. Doordat het geriefbosje is verwijderd en de ondergrond al is geroerd is het niet de verwachting dat op de locatie streng beschermde soorten voorkomen. Overigens staan op een deel van de locatie nog kalveriglo's. Op dit deel zijn geen streng beschermde soorten aanwezig. Gelet hierop is geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

4.4 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Om te bepalen welke archeologische resten te verwachten zijn die bij het uitvoeren van de activiteiten aangetast kunnen worden, is op de locatie een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door het archeologisch projectbureau Jacobs & Burnier.

Bureauonderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, gemeente Bodegraven (Leijnse 2006) maakt de locatie deel uit van een zone, die gekarteerd is als meandergordel van de Oude Rijn-oeverafzettingen op beddingafzettingen. Op de noordelijke oever van de Oude Rijn geldt hiervoor een middelhoge verwachting ten aanzien van de aanwezigheid van sporen uit de Bronstijd - IJzertijd en een hoge verwachting voor de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. De zone ten noorden hiervan, waaronder de locatie van nieuwbouw, behoort tot crevasse en/of veenontwateringgeulen-crevasse-afzettingen en oeverafzettingen op veen.

Voor deze zone geldt in principe een middelhoge verwachting voor de periode Bronstijd-IJzertijd en een hoge verwachting voor de periode van de Romeinse tijd tot en met de Nieuwe tijd. Het gehele onderzoeksgebied valt verder binnen een op de kaart aangegeven zone waar sporen van historische bebouwing verwacht worden, die van belang voor de historie van Bodegraven geacht worden.

Op een kaart uit 1670 staat op de onderzoekslocatie langs de straat ook bebouwing afgebeeld. In daarop volgende eeuwen is deze evenwel afgebroken, aangezien zij niet meer voorkomt op kaartmateriaal uit het begin van de 19de eeuw. Verder geldt dat de zone langs de straat op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart als 'deels afgegraven' geregistreerd staat. Ook heeft onderzoek in de directe nabijheid van de locatie tot op heden geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden aangetoond.

Booronderzoek

Tijdens het naar aanleiding van de uitkomsten van bureauonderzoek uitgevoerde booronderzoek is vastgesteld dat de ondergrond ter plaatse uit komafzettingen, eenheid 1, bestaat. De volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, gemeente Bodegraven (Leijnse 2006) verwachte bedding- en crevasse afzettingen zijn niet aangetroffen. De top van de komafzettingen is vervolgens op een gegeven moment omgezet. In combinatie met aanvoer van grond van elders is daarbij een dik antropogeen pakket ontstaan, eenheid 2. Gezien de in het pakket aangetroffen fragmenten recent bouw materiaal dateert het ontstaan ervan waarschijnlijk uit de vorige eeuw en hangt samen met de aanleg van de huidige bebouwing op de locatie. Aanwijzingen voor de aanwezigheid van sporen en/of restanten van de op uit het begin van de 17de eeuw daterend kaartmateriaal afgebeelde bebouwing zijn niet waargenomen. Indien oorspronkelijk aanwezig zullen deze waarschijnlijk vernietigd zijn bij het historisch gedocumenteerde afgraven van de voorzijde van het terrein. Samenvattend kan gesteld worden dat tijdens het booronderzoek op de onderzoekslocatie geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden zijn aangetroffen.

Conclusie

Tijdens het onderzoek zijn binnen het onderzoeksgebied geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Op basis hiervan wordt geen verder onderzoek aanbevolen.

Indien tijdens de werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ontwikkeling alsnog (toevals)vondsten worden gedaan, dienen deze direct aan het bevoegd gezag gemeld te worden.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze is vormgegeven.

5.1 Bestemmingsplan

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

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

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

Het digitale bestemmingsplan Weijland 16 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.11Weijland16-BP80) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GMLbestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad. Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.2 Verantwoording planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied een tweede agrarische bedrijfswoning op het perceel Weijland 16 in Nieuwerbrug kan worden gerealiseerd. Er is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan, waardoor een directe bouwtitel ontstaat.

Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde nieuwe ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Na de bouw van de tweede agrarische bedrijfswoning zal het plan een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie vervullen.

5.3 Systematiek bestemmingen

5.3.1 Inleidende regels

Artikel 1: Begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2: Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch

De agrarische bestemming die is opgenomen in het huidige vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is zoveel mogelijk overgenomen. Omdat de locatie van de tweede bedrijfswoning specifiek bepaald is dient deze ook juridisch vastgelegd te worden. Er is daarom gekozen voor het opnemen van een bouwvlak voor de bestaande bedrijfswoning en de nieuwe bedrijfswoning. Beide bouwvlakken hebben de aanduiding 'bw' (bedrijfswoning). De maximuminhoudsmaat voor de agrarische bedrijfswoningen inclusief erfbebouwing bedraagt 650 m³. Voor de bestaande boerderij geldt dat de inhoudsmaat aanwezig ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan mag worden aangehouden.

Artikel 4: Natuur

Het bestaande geriefbosje is verwijderd en zal op een andere plaats worden teruggeplaatst. Aan het nieuwe geriefbosje wordt de bestemming Natuur met de nadere aanduiding landschapswaarde toegekend. Op grond hiervan moet het nieuwe geriefbosje worden behouden en mag niet worden gebouwd. Tevens is een vereiste van aanlegvergunning opgenomen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden.

Artikel 5: Waterstaat-Waterkering (dubbelbestemming)

De watergang die ten westen van het perceel Weijland 16 ligt is de Voorboezem Weijland. Dit water maakt deel uit van het boezemsysteem van de Oude Rijn. Aan beide zijde ligt een regionale waterkering. Ter bescherming van deze waterkering is een waterstaatswerkzone langs de waterkering opgenomen. Binnen deze waterstaatszone mag niet zonder meer worden gebouwd. Om dit te waarborgen geldt voor de waterstaatszone de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering.

5.3.3 Algemene regels

Artikel 6: Anti-dubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Dit zou bijvoorbeeld aan de orde kunnen zijn als 1 bouwvlak van verschillende eigenaren is.

Artikel 7: Algemene bouwregels

Dit artikel bevat algemene bouwregels die van toepassing zijn op de bestemming.

In deze regel is onder meer voorgeschreven dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwgrenzen zijn toegestaan en dat voor gebouwen de maximale goot- en bouwhoogte van toepassing is, zoals aangegeven op de verbeelding (plankaart). Tevens zijn in dit artikel de maximale bouwhoogten van bouwwerken geen gebouw zijnde opgenomen. Ook wordt in deze regel geregeld dat wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. Dit artikel omvat daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksuele dienstverlening te gebruiken.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre en in welke gevallen met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een beperkte overschrijding van bestemmingsgrenzen.

Artikel 11: Algemene procedureregels

Hierin zijn de procedurebepalingen opgenomen die in acht dienen te worden genomen bij het wijzigen van het bestemmingsplan.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12: Overgangsrecht

Dit artikel bevat de overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden. In afwijking van de bouwregels blijven enige bouwmogelijkheden bestaan voor die gebouwen die afwijken van het bestemmingsplan en die zijn of worden gebouwd bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bestaande afwijkingen mogen in principe niet worden vergroot. Het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mag worden voortgezet. Het overgangsrecht is echter niet van toepassing op gebruik dat al in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan.

Artikel 13: Slotregel

Hierin is de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke manier ter visie worden gelegd. In het kader van het wettelijke vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro zal het plan worden verzonden aan diverse instanties.

6.3 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 toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. VROM inspectie;
3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

De provincie Zuid-Holland en de VROM-inspectie hebben aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben. Het Hoogheemraadschap heeft wel enkele opmerkingen gemaakt m.b.t. de afvoer van regenwater en de aanwezigheid van de regionale waterkering van de Voorboezem Weijland. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding.