

Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Molendijk 2a, Nieuwerbrug aan den Rijn

Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Molendijk 2a, Nieuwerbrug aan den Rijn

Plannaam:	N.t.b.	Datum:	8-6-2026
Identificatienummer:	N.t.b.	Versie:	Definitief
Projectnummer:	2024-1079	Auteur	MvH

[redacted]

Adviseur Ruimtelijke ordening

[redacted]@lycens.nl

M 06 [redacted]

[redacted]

Afdelingshoofd Ruimtelijke ordening

[redacted]@lycens.nl

M 06 [redacted]

De vermelde medewerkers in deze rapportage zijn akkoord met openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacywetgeving.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Beschrijving van het plangebied 5
1.3 Beschrijving buitenplanse omgevingsplanactiviteit 7
1.4 Leeswijzer 8

2 Planbeschrijving 9

2.1 Werken vanuit een integraal inrichtingsplan 9
2.2 Spelregels beeldkwaliteit 10
Verkeerssituatie 14
Waterhuishouding 14
2.3 Functies en verdeling binnen plangebied 14

3 Beleid en regelgeving 18

3.1 Rijk 18
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 18
3.1.2 Nationaal Waterprogramma 2022-2027 19
3.1.3 Instructieregels Rijk 20
3.1.4 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 21
3.1.5 Omgevingsbesluit (Ob) 22
3.2 Provincie Zuid-Holland 23
3.2.1 Omgevingsvisie en verordening 23
3.3 Waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland 25
3.3.1 Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur 25
3.4 Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 26
3.4.1 Toekomstvisie Bodegraven- Reeuwijk 26
3.4.2 Omgevingsplan gemeente Bodegraven-Reeuwijk 27

4 Voorbereiding en participatie 29

4.1 Inleiding 29
4.2 Participatie 29
4.3 Vooroverleg ketenpartners 29

5 Aspecten fysieke leefomgeving 30

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 30
5.2 Milieueffectrapportage 31
5.2.1 Kenmerken van het project 31
5.2.2 Plaats van het project 32
5.2.3 Kenmerken van potentiële effecten 33

5.3 Bodem 34
5.4 Water 35
5.5 Geluid 36
5.6 Geur 38
5.7 Omgevingsveiligheid 40
5.8 Luchtkwaliteit 43
5.9 Activiteiten en milieuzonering 46
5.10 Trillingen 47
5.11 Flora en Fauna 48
5.12 Archeologie 50
5.13 Cultuurhistorie 52
5.14 Verkeer en parkeren 53
5.15 Klimaatadaptatie 54
5.16 Gezondheid 55

6 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal 56

7 Belangenafweging en conclusie 57

8 Bijlagen 58

Bijlage 1 – Inrichtingsplan 59
Bijlage 2 – Beeldkwaliteitskader 60
Bijlage 3 – Klimaattabel 61
Bijlage 4 – Watercompensatieplan 62
Bijlage 5 – Memo bodemonderzoek 63
Bijlage 6 – Onderzoek akoestiek 64
Bijlage 7 – Quickscan flora en fauna 65
Bijlage 8 – Ecologische notitie bosuil 66
Bijlage 9 – Stikstofonderzoek 67
Bijlage 10 – Archeologisch onderzoek 68
Bijlage 11 – Participatieverslag 69

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Molendijk 2a te Nieuwerbrug aan den Rijn ligt een bedrijfslocatie. De locatie is de afgelopen jaren in gebruik geweest door een truckbedrijf, die zich bezig houd met de import en export van vrachtauto's en trailers alsmede reparatie en sloop ervan. Dit bedrijf is inmiddels niet meer gevestigd op deze locatie waarna er transformatieplannen zijn ontstaan, deze staan bekend als het project Molendijk 2a. Het project betreft de transformatie van de oude vrachtautosloperij naar een toekomstbestendig opslagdepot voor verantwoord hardhout waarbij de bedrijfsbestemming wordt vergroot. De toekomstige bedrijfsgebouwen worden hoofdzakelijk gebruikt voor binnen opslag en gedeeltelijk voor houtbewerking. De functie van de houtbewerking ziet toe op de productie van halffabricaten welke worden gemaakt door middel van zagen en frezen.

Strijdigheid omgevingsplan

Het is in de huidige situatie planologisch niet mogelijk om de nieuwbouw te realiseren en functieverandering mogelijk te maken omdat het plan in strijd is met het omgevingsplan, het gaat daarbij om de volgende strijdigheden:

- Bij de entree van het plangebied wordt een bedrijfsgebouw gerealiseerd waarin de ondersteunende functies voor het bedrijf worden gevestigd. In de benaming van deze motivering en onderliggende onderzoeken wordt veelal gesproken over het "kantoor", dit gebouw heeft een voetprint van 700 m2;
- Opslag van 15.000 m2 hout in de buitenlucht 5m hoog;
- Opslag van 3.200 m2 hout overdekt;
- Houtbewerking in loodsen van 1.600 m2;
- Huidige mogelijkheid bedrijfswoning toestaan t.b.v. nieuwe functie;
- Uitbreiding bedrijfsmatige gebruiksfunctie met circa 1 hectare.

De strijdigheid heeft relatie tot de volgende artikelen:

Bestemmingsplan Buitengebied Noord - Artikel 5 Bedrijf

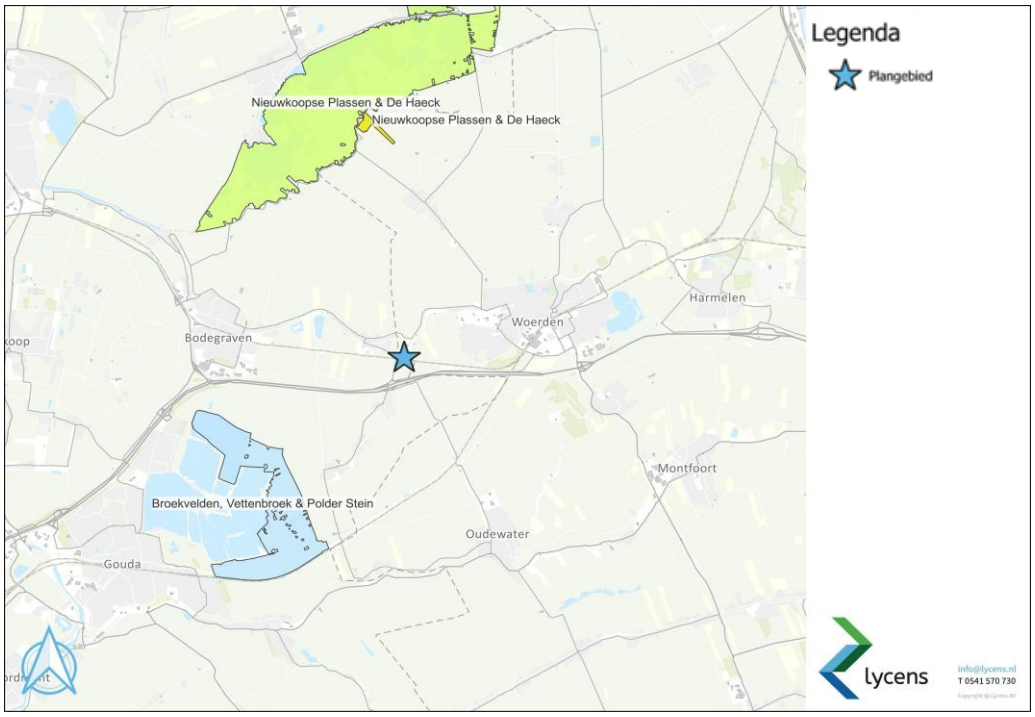
- *5.1 Bestemmingsomschrijving*
- *5.2 Bouwregels*
- *5.4 Specifieke gebruiksregels*

- Bestemmingsplan Buitengebied Noord - Artikel 3 Agrarisch met waarden
  - *3.1 Bestemmingsomschrijving*

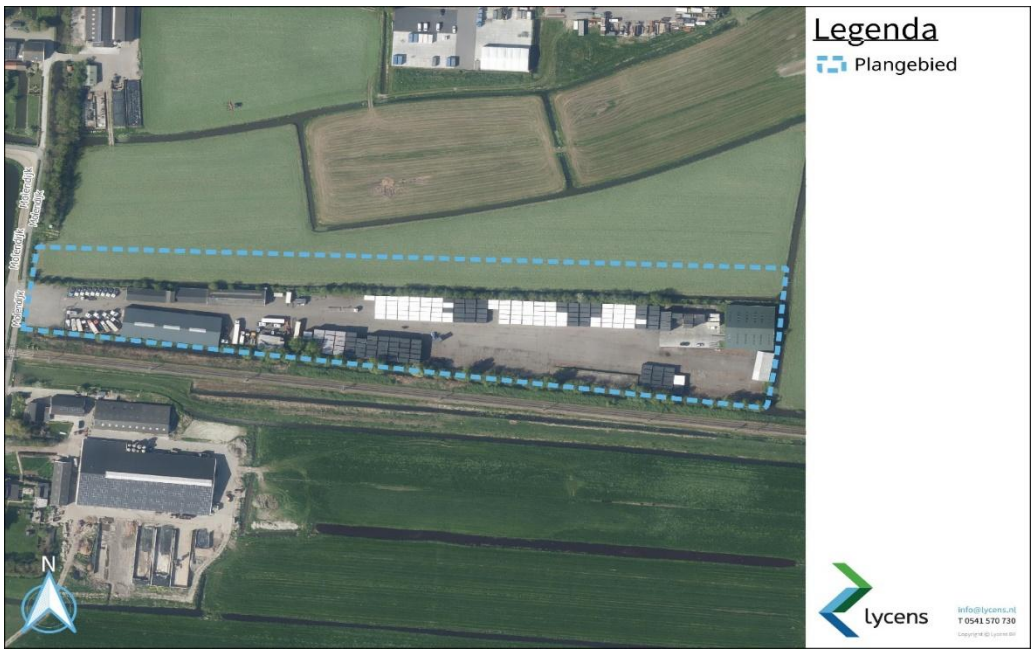
In hoofdstuk 1.3 worden de strijdigheden nader onderbouwd.

1.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied betreft een bestaande bedrijfslocatie gelegen tussen Bodegraven en Woerden. Ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn, de overige zijden grenzen aan het landelijk gebied. De huidige erfopzet bestaat uit enkele loodsen op de voorgrond van het plangebied en twee loodsen uiterlijk oostelijk op het achtererf. Langs de zuidzijde is een houtsingel gesitueerd met gemengd inheemse vegetatie. Langs de noord- en oostzijde wordt het erf begrensd door een sloot.



Figuur 1.1. Globale ligging plangebied



Figuur 1.2. Begrenzing plangebied

1.3 Beschrijving buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);

b. als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

Bestemmingsplan Buitengebied Noord - Artikel 5 Bedrijf

Het plangebied behoort tot het omgevingsplan “Buitengebied Noord” en is gelegen binnen een bedrijfsmatige functie. Er is een strijdigheid met de volgende artikelen uit het omgevingsplan.

Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving

De mogelijkheden van de functie zijn beschreven in artikel “5.1 Bestemmingsomschrijving”. De bedrijfsfunctie is specifiek bestemd voor “autosloperij, handel in en reparatie van auto's”. Een toekomstbestendig opslagdepot voor verantwoord hardhout inclusief houtbewerking is niet mogelijk binnen deze omschrijving. Met voorliggend plan wordt de bestaande functie planologisch geamoveerd.

Artikel 5.2 Bouwregels

Dit artikel stelt dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan. In bijlage 3 is het maximale oppervlak aan bedrijfsgebouwen weergegeven. Voor de Molendijk 2a is conform bijlage 3 in totaal 3.250 m2 bebouwing toegestaan binnen de bouwvlakken. In de toekomstige situatie zijn de volgende oppervlaktes toegestaan:

- Maximum voetprint van het bedrijfsgebouw: 6.400 m2
- Maximum voetprint ondergeschikte bedrijfsgebouwen (bijgebouwen): 100 m2

In de huidige situatie liggen de bouwvlakken in de oost en westzijde van het plangebied. De bebouwing in het plangebied neemt toe, echter wordt de bebouwing meer geclusterd dan in de huidige situatie. De gebouwen worden uitgevoerd met groene daken, waardoor deze beter opgaan in de omgeving. Onder de bijgebouwen vallen bijv. functies zoals een trafostation en afzuiginstallatie.

Het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak mag niet hoger zijn dan het aantal zoals aangegeven in de maatvoering aanduiding 'maximum aantal woonheden' ter plaatse van het betreffende bouwvlak. In de huidige planologische situatie is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan ten behoeve van de functie “autosloperij, handel in en reparatie van auto's”. Deze planologische mogelijkheden worden behouden ten behoeve van de nieuwe functie een toekomstbestendig opslagdepot voor verantwoord hardhout.

De goot-en bouwhoogte zijn vastgelegd onder lid g. De maximale goothoogte bedraagt 4,5 m en de maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. De bouwhoogte wordt niet overschreden, de goothoogte is echter in de toekomstige situatie 5 meter. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan.

Artikel 5.4 Specifieke gebruiksregels

In dit artikel is onder lid d opgenomen dat de buitenopslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m niet is toegestaan. In de toekomstige situatie bedraagt de stapelhoogte incidenteel meer dan 4 meter.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het plangebied wordt aan 3 zijden omsloten door bestaande opgaande beplanting en ontneemt daarmee het zicht op de stapels hout en bedrijfsgebouwen.

Dit artikel stelt in lid e dat zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Per bedrijf is een bedrijfsgebonden kantoor toegestaan met een vloeroppervlak dat niet meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte , met dien verstande dat deze vloeroppervlakte nooit meer bedraagt dan 200 m^2 per bedrijf. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan.

Bestemmingsplan Buitengebied Noord - Artikel 3 Agrarisch met waarden

Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving

De mogelijkheden van de functie zijn beschreven in artikel "3.1 Bestemmingsomschrijving". De agrarische functie is specifiek bestemd voor agrarische doeleinden. Een toekomstbestendig opslagdepot voor verantwoord hardhout is niet mogelijk binnen deze omschrijving. Met voorliggend plan wordt de bestaande functie planologisch getransformeerd tot een bedrijfsmatige functie. Op deze uitbreiding zijn geen bouwmogelijkheden opgenomen het gaat hier enkel om de gebruiksfunctie.

Met de BOPA worden bovengenoemde ruimtelijke afwijkingen van het Omgevingsplan mogelijk gemaakt. De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving uiteengezet. Het van toepassing zijnde beleid komt aan de orde in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft de wijze waarop het plan is voorbereid, waarna in hoofdstuk 5 de aspecten die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving worden toegelicht. De financiële uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 6 behandeld. Hoofdstuk 7 beschrijft de belangenafweging en conclusie van voorliggende motivering waarbij wordt bepaald of het planvoornemen leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De bijlagen zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

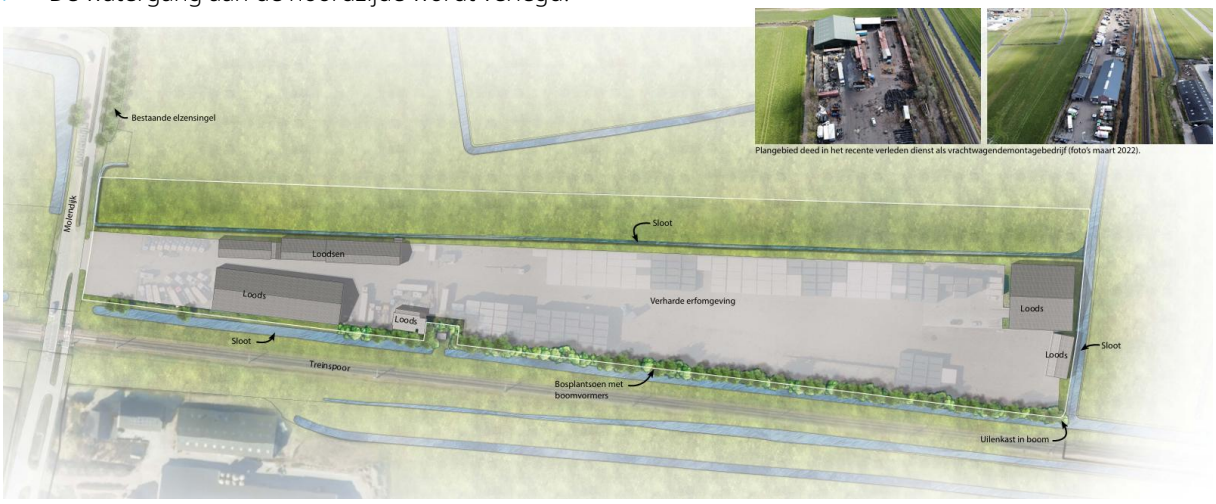
2 Planbeschrijving

2.1 Werken vanuit een integraal inrichtingsplan

Ten behoeve van een ruimtelijk bij de omgeving passende ontwikkeling is een integraal inrichtingsplan en een bijbehorend beeldkwaliteitskader opgesteld. Hierin worden de kaders die reeds aanwezig zijn aangestipt en worden er middels een structuuranalyse en structuurvisie kaders gesteld aan de beeldkwaliteit ten aanzien van landschap, stedenbouw en architectuur. Het inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze motivering.

Het inrichtingsplan is tot stand gekomen aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- De huidige erfopzet is rommelig en onsamenhangend door de verspreide ligging van opstallen met een uiteenlopende beeldkwaliteit. Het is gewenst het aantal bouwvolumes terug te brengen, in beeldkwaliteit op elkaar af te stemmen en het zwaartepunt van bebouwing meer in de nabijheid van de Molendijk te leggen;
- Het is gewenst de bestaande groenstructuur langs de zuidzijde te behouden en waar mogelijk te versterken;
- De bestaande elzensingel langs de Molendijk kan als structuur langs de weg worden herhaald binnen het plangebied waardoor meer ruimtelijke samenhang ontstaat;
- Door omzoming met opgaand groen langs de oostzijde van het erf wordt een verrommeld beeld verder tegengegaan en ontstaat er bovendien een fijnmazige ecologische structuur.
- De watergang aan de noordzijde wordt verlegd.



Figuur 2.1 Bestaande situatie



Figuur 2.2 Inrichtingstekening

2.2 Spelregels beeldkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling vormt stedenbouwkundig gezien de eerste aanzet voor de verdere ontwikkeling van het totale plangebied. Voor de ontwikkeling van dit deelgebied zijn de volgende kaders opgesteld en opgenomen in bijlage 2. In het ontwerpproces zijn meerdere posities van het kantoorgebouw onderzocht en met de gemeente besproken. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar de inpassing van het kantoorgebouw in relatie tot de totale lay-out en het functioneren van het perceel als geheel. In deze zoektocht en afwegingen heeft niet alleen de functionele en logistieke organisatie van het kavel een belangrijke rol gespeeld, maar ook de landschappelijke inpassing en de historisch landschappelijke logica van het boerenerfprincipe. De gekozen positie van het kantoorgebouw is integraal afgestemd op de ligging van de inrit, de interne logistieke routing en de positionering van de houtopslag. Tegelijkertijd sluit deze situering aan bij de traditionele ruimtelijke ordening van een boerenerf, waarbij het hoofdgebouw een duidelijke en herkenbare plek inneemt aan de voorzijde van het erf. Het gebouw manifesteert zich daarmee als hoofdgebouw en vormt, in samenhang met de groene omkleding van het perceel, een logisch en leesbaar geheel binnen het landschap. Alternatieve varianten, waaronder een positionering meer richting het spoor, zijn eveneens onderzocht. In deze varianten zou de houtopslag, met een hoogte van circa 4 meter, juist prominenter in beeld komen vanuit het landschap. Daarnaast zou het gebouw in die opzet te veel naar achteren worden gedrukt en minder herkenbaar worden als hoofdgebouw, waardoor het erfprincipe en de landschappelijke logica minder goed tot hun recht komen. Vanuit zowel landschappelijk, ruimtelijk als functioneel-logistiek oogpunt is daarom geconcludeerd dat de huidige positie de meest evenwichtige en kwalitatief beste oplossing vormt. In het ontwerp is ten zuiden van het kantoorgebouw is een rijbaan vrij gehouden van opslag, welke toegang biedt tot een calamiteiten route voor de hulpdiensten.

- Bij de entree van het plangebied wordt een bedrijfsgebouw gerealiseerd waarin de ondersteunende functies voor het bedrijf worden gevestigd. In de benaming van deze motivering en onderliggende onderzoeken wordt veelal gesproken over het “kantoor”.
- Het kantoorgebouw vindt aansluiting op het bestaande bebouwingslint aan de Molendijk. Het grotere bedrijfsgebouw bevindt zich terugliggend op het terrein.
- Het kantoorgebouw is gericht op de Molendijk en heeft een representatieve functie aan de weg. Het terrein krijgt een eigen inrit die aansluit op deze weg.
- De gebouwen worden gekenmerkt door één of meerdere kapvormen. De nokrichting van de gebouwen is haaks of evenwijdig op de dominante richting van het landschap (en Molendijk)
  - Maximum voetprint van het kantoorgebouw: 700m2
  - Maximum voetprint van het bedrijfsgebouw: 6.400m2
  - Maximum voetprint bijgebouwen: 100m2
- Overige gebouwen dienen qua beeld en situering ondergeschikt te zijn aan de beide hoofdgebouwen en zijn zo gepositioneerd dat ze ruimtelijk een eenheid vormen.

De verbreding brengt ook een verplaatsing van de watergang noodzakelijk. Vanaf de westzijde wordt de eerste 60 meter aangelegd als reguliere waterkant met begroeiing (hieronder aangeduid met geel). Gelet op de toekomstige functie, waarbij druk van zwaar vrachtverkeer opgevangen dient te worden, wordt er beschoeiing geplaatst (hieronder aangeduid met rood). De beschoeiing wordt uitgevoerd met verantwoord (FSC) hardhout waardoor sprake is van een 'harde' overgang.

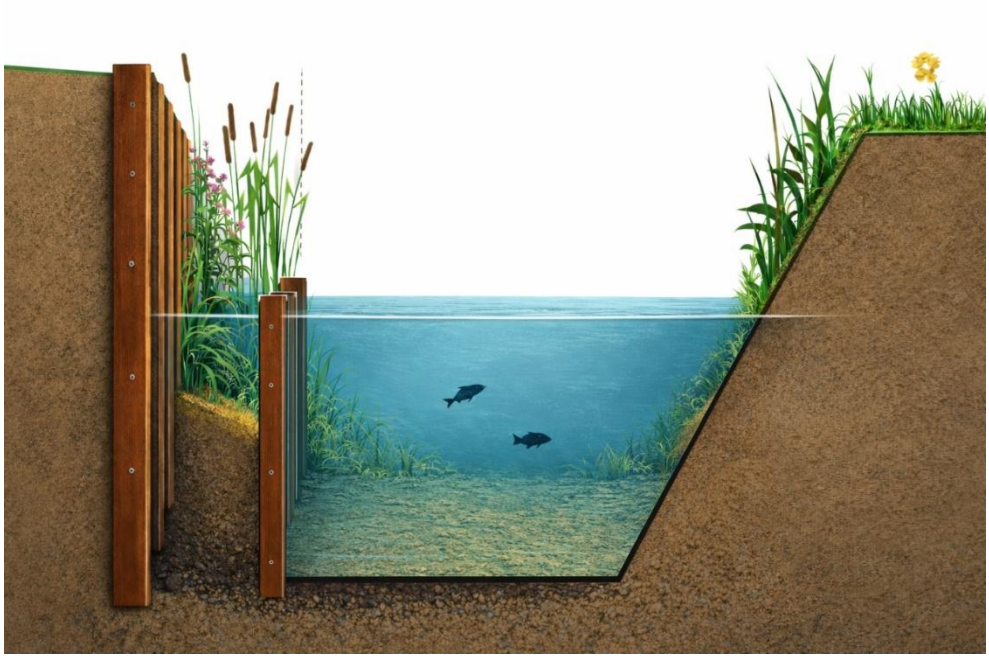


Figuur 2.3. Duiding harde en zachte oever

Vanuit het bevoegd gezag is verzocht te zoeken naar een oplossing waarbij deze overgang minder hard is, wat passender is in de omgeving van het buitengebied en bijdraagt aan de ecologie.

De nieuwe watergang betreft een reguliere sloot een zogenoemde C-watergang, welke lichtblauw wordt weergegeven in de legger van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In deze watergang is zeer beperkte stroming en geen golfslag door bijvoorbeeld scheepvaart. Daarom is ervoor gekozen om te werken met een vooroever. Een beschoeiing met vooroever is een oeverversterkingsmethode die de stevigheid van een traditionele beschoeiing combineert met de ecologische en beschermende voordelen van een natuurlijke oever. Het bestaat uit een houten of kunststof keerwand (beschoeiing) die iets van de bestaande slootkant wordt geplaatst, waarbij de ruimte tussen de beschoeiing en de oever wordt opgevuld of als een ondiepe waterzone (vooroever) blijft fungeren.

Voorgesteld wordt om over een lengte van circa 400 meter een vooroever te realiseren. Voor de huidig beoogde beschoeiing wordt op afstand van circa 30-40 cm een tweede beschoeiing geplaatst, welke mogelijk om constructieve voordelen (stijfheid) te behalen gekoppeld kan worden met de beoogde beschoeiing. Geadviseerd wordt om deze kleinere beschoeiing voor de vooroever circa 5-10 centimeter lager te plaatsen dan het waterpeil (bij wisselende waterpeilen laagste peil aanhouden). Hiermee is de oppervlakte van de vooroever toe te kennen aan oppervlaktewater als ook draagt dit verder bij aan de ecologische waarde van de watergang. Bij de aanleg van een nieuwe vooroever is het belangrijk dat vegetatie wordt aangeplant om dit op weg te helpen.



Figuur 1.4 Impressie doorsnede vooroever



Figuur 2.5. Impressie volgroeide vooroever

Bij aanleg van een nieuwe vooroever is het belangrijk dat vegetatie wordt aangeplant. Voorgesteld wordt te werken met het volgende assortiment:

- Dotterbloem
- Grote kattenstaart
- Moerasandoorn
- Dotterbloem
- Riet
- Mattenbies
- Kleine lisdodde
- Waterlelie
- Fonteinkruid

Architectuur

- De verschijningsvorm verwijst naar agrarische bebouwing in het landelijk gebied met een eenduidige hoofdvorm, dominante (zadel-) dakvlakken en een relatief lage goot.
- De bouwhoogte is max. 10 meter, de goothoogte max. 5 meter.
- De compositie van gebouwen en hun gevels zijn ingetogen en kennen een eenvoudige, maar stijlvolle ritmiek
- De materiaalkeuze is gebaseerd op een landelijk en natuurlijk streefbeeld, in hoofdzaak met hout en keramische producten. Bij voorkeur in de natuurlijke kleur van het materiaal zelf.
- Materiaalgebruik gevels: hout, glas en/of keramisch.
- Materiaalgebruik daken: (matte) keramische pannen, houten delen, een groendak of eventueel (mat) metaal in natuurlijke kleur.



Figuur 2.6 Referentiebeelden nieuwbouw en dwarsdoorsnede voorzijde

Verkeerssituatie

De Molendijk is in de huidige situatie geschikt voor vrachtverkeer en wordt met de huidige functie ook als zodanig gebruikt. Om de verkeersgeneratie te berekenen wordt gebruik gemaakt van de resultaten uit een akoestisch onderzoek. Dit onderzoek heeft de verkeersgeneratie van en naar de bedrijfshal vastgesteld ten behoeve van de bedrijfsvoering. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van 54 lichte motorvoertuigbewegingen en 50 zwaar motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de bedrijfsvoering wordt uitgegaan van 260 werkbare dagen per jaar. Dit resulteert in (54x260) = 14.040 lichte motorvoertuigbewegingen en (50x260) = 13.000 zware motorvoertuigbewegingen per jaar. Deze cijfers zijn als uitgangspunt gebruikt voor de verkeersgeneratiecijfers in de gebruiksfase. 100% van het verkeer wordt in zuidelijke richting via de Molendijk ontsloten. Vervolgens komt het verkeer hier uit op een rotonde met N420 en A12. Gezien de inrichting van deze wegen, gaat dit verkeer op deze wegen direct op in het heersende verkeersbeeld. Hiermee heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de verkeerssituatie.

Waterhuishouding

Om te zorgen voor een goede waterhuishouding is door HS Infra een watercompensatieplan opgesteld. Binnen het plangebied is momenteel verharding/bebouwing aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling wordt verharding en bebouwing toegevoegd. In hoofdstuk 5.4. is het aspect water nader onderbouwd, waarbij gesteld wordt dat er wordt voldaan aan de gestelde eisen t.b.v. waterberging.

2.3 Functies en verdeling binnen plangebied

In de toekomstige situatie worden een aantal bouwwerken gerealiseerd. Dit hoofdstuk beschrijft deze functies en het gebruik ervan.

Bedrijfsgebouwen

In de huidige situatie liggen de bouwvlakken in de oost en westzijde van het plangebied. De bedrijfsgebouwen binnen het plangebied nemen toe, echter wordt de bebouwing meer geclusterd dan in de huidige situatie. Onder de bijgebouwen vallen bijv. functies zoals een trafostation en afzuiginstallatie. De bedrijfsgebouwen hebben een maximaal totaal oppervlak van 6.400 m2 bvo. De gebouwen zijn verdeeld over 8 “kappen” van 800 m2 per kap, daarvan zijn 2 kappen voor houtbewerking midden gelegen op de kavel. Links daarvan zijn 2 kappen half open voor droge opslag. Rechts daarvan zijn 2 kappen voor volledig gesloten opslag.

Bedrijfsgebouw met ondersteunende functies

Bij de entree van het plangebied wordt een bedrijfsgebouw gerealiseerd waarin de ondersteunende functies voor het bedrijf worden gevestigd. In de benaming van deze motivering en onderliggende onderzoeken wordt veelal gesproken over het “kantoor”. Dit betreft dus het bedrijfsgebouw met o.a. een kantoorfunctie. Het gebouw heeft een voetprint van 700 m2 en wordt maximaal 2 bouwlagen hoog. In totaal is er, na aftrek bedrijfswoning, 1.020 m2 bvo dat wordt ingezet voor ondersteunende functies. Binnen het bedrijf werken circa 45 personen waarvan circa 25 op het kantoor. De voorzieningen voor het “niet kantoor” personeel zijn ook in dit gebouw opgenomen.

Het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak mag niet hoger zijn dan het aantal zoals aangegeven in de maatvoering aanduiding 'maximum aantal woonheden' ter plaatse van het betreffende bouwvlak. De bedrijfswoning heeft een oppervlak van circa 200 m2. Deze woning wordt gebruikt door de beheerder van het terrein. Voorliggend project neemt de bestaande planologische mogelijkheden voor de bouw van een bedrijfswoning een op een over uit het vigerende omgevingsplan. Op dit moment ziet de BOPA toe op het ruimtelijk afwijken en is het nog niet bekend in welke vorm de bedrijfswoning wordt gerealiseerd, de gedachtegang is dat deze binnen het “kantoorgebouw” wordt gerealiseerd. In de artikelen 28.2.2 en 28.3.2 zijn afwijkingsregels opgenomen voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning onder de voorwaarde dat:

- de bouw van nieuwe of van vervangende (bedrijfs)woningen op een andere locatie dan de huidige locatie binnen de bestemming “Agrarisch met waarden” of 'Wonen” overeenkomstig de regels van dit plan, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - weg', onder voorwaarde dat:
- op elke verdieping met één of meer verblijfsruimten, ten minste één verblijfsruimte aan de geluidsluwe gevel te zijn gesitueerd en;

- één buitenruimte van een woning aan een geluidsluwe gevel dient te zijn gesitueerd, of in het geval daar niet aan kan worden voldaan, is voorzien van een afsluitbare buitenruimte;
- Deze uitgangspunten zijn goed uitvoerbaar en worden meegenomen bij de technische uitwerking. Daarmee is de uitvoerbaarheid van de BOPA geborgd.

Artikel 5.61 Bkl bepaalt dat de waarden voor geluid door een activiteit niet gelden voor een woongebouw met een functionele binding met die activiteit. Dus de toets aan de bedrijfsactiviteiten is niet noodzakelijk. Wel moet worden voldaan aan de aanvaardbaarheidseis (art. 5.59 Bkl). Deze kan worden opgenomen in de BOPA.

Binnen het "werk" gedeelte van het gebouw zijn verschillende ruimtes noodzakelijk. Denk daarbij aan een presentatieruimte voor ontvangst van circa 50 bezoekers (bedrijfsbezoeken, architecten bureaus, aannemers, branchevereningingen, inkopers, seminars, personeelsbijeenkomsten). Een monsterkamer en marketing magazijn: ruimte voor samples van houtsoorten, worden aan klanten verstuurd. Daarnaast zijn alle andere ruimtes zoals kantoor, receptie, sanitair etc. noodzakelijk.
De wensen komen voort uit de ervaringen op de huidige bedrijfslocatie van de initiatiefnemer. De verwachting is ook dat het bedrijf nog een groei doormaakt en daarom meer ruimte nodig gaat hebben. In onderstaande tabel is indicatief een verdeling gemaakt in type ruimte en de geschatte m2.

Uitsplitsing bedrijfsgebouw met ondersteunende functies	Typering ruimte	Schatting oppervlak
Entree en receptie	Gemengd	55 m2
Kantoor ruimte (werkplekken)	Kantoor	375 m2
Spreekruimte (3 stuks)	Kantoor	46m2
Kantine en ontspanningsruimte	Gemengd	78 m2
Materiaal en monsterruimte incl. magazijn	Bedrijfsmatig	58m2
Interactieve toonzaal en presentatie ruime (circa 50 bezoekers)	Gemengd	192 m2
Verkeersruimte/routing	Gemengd	155 m2
Sanitair	Gemengd	32 m2
Overige ruimte (techniek etc.)	Gemengd	29 m2



Figuur 2.7 Referentiebeeld toonzaal

Buitenruimte terrein

Voorliggend project wordt geïnitieerd door een lokale ondernemer, te weten [redacted] Houtgroep. [redacted] Houtgroep is het overkoepelende familiebedrijf boven een aantal gespecialiseerde houtbedrijven. Kernactiviteiten van deze ondernemingen zijn import, bewerking, distributie en export van verantwoord FSC®-gecertificeerd hardhout. Kortom verantwoord hardhout uit duurzaam beheerde bossen. De groep opereert vanuit locaties in Lopik, Nieuwerbrug aan den Rijn en vanuit het Rijnmond-havengebied. De geschiedenis van [redacted] Houtgroep gaat terug tot 1913. In dat jaar nam [redacted] de houtactiviteiten over van zijn schoonvader [redacted], die destijds in Nieuwerbrug aan den Rijn een houtzagerij en graanmaalderij exploiteerde, gelegen aan de oevers van de Oude Rijn.

[redacted] Houtgroep blijft haar visie voortdurend ontwikkelen en wil ook in de toekomst vooroplopen in duurzaam bosbeheer en verantwoord ondernemerschap. Een belangrijke stap daarin is de overtuiging: gebruik niet het hardhout dat wij wensen, maar het hout dat het bos te bieden heeft. Wereldwijd bestaan er meer dan honderd toepasbare tropische houtsoorten, terwijl er in de praktijk slechts een beperkt aantal soorten intensief worden gebruikt. [redacted] Houtgroep wenst die beperking te doorbreken.

De locatie Molendijk 2a speelt hierin een rol. Deze nieuwe vestiging biedt extra opslagcapaciteit, is uitstekend bereikbaar en wordt gerealiseerd met duurzame, toekomstbestendige gebouwen. Bovendien markeert deze locatie de terugkeer van de hoofdvestiging van [redacted] Houtgroep naar Nieuwerbrug aan den Rijn – de plek waar het ooit begon. Molendijk 2a vormt een essentiële stap in de uitvoering van de visie op een circulaire en duurzame houtketen.

In het buitengebied wordt een hogere maximale stapelhoogte voor houtopslag toegestaan dan in het omgevingsplan is bepaald. De hogere stapelhoogte is functioneel noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering ten behoeve van houtopslag. Door hoger te stapelen kan het benodigde opslagoppervlak worden beperkt, waarmee extra ruimtebeslag en verharding worden voorkomen. Dit past binnen het uitgangspunt van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik.

De opslag vindt plaats binnen een locatie waar een voormalige autosloperij zat. Tevens is sprake van relatief grote percelen en afstanden tot gevoelige functies. De ruimtelijke en landschappelijke impact van een hogere stapel is hierdoor beperkt. Eventuele zichtbaarheid wordt verzacht door bestaande bebouwing en landschappelijke elementen, zoals erfbeplanting en houtwallen, waardoor het karakter van het buitengebied behouden blijft.

Daarnaast heeft houtopslag een overwegend tijdelijk karakter. De maximale stapelhoogte wordt niet permanent benut, waardoor geen sprake is van blijvende visuele of ruimtelijke aantasting. Op basis van de ervaring die [redacted] Houtgroep de afgelopen jaren heeft opgedaan blijkt dat er gewerkt wordt met vaste maatvoering van houtpaketten die worden opgeslagen. Met hardhoutpakketten (gebundeld gezaagd hardhout) worden in de praktijk meestal gestandaardiseerde handels- en transportpakketten bedoeld. De stapelhoogte is daarbij geen vaste wettelijke norm, maar volgt uit gebruikelijke logistieke en veiligheidsmaten.

Vanuit de jarenlange ervaring met houtopslag weet men dat de stapelhoogte maximaal tussen de 4,5 en 4,92 meter bedraagt. Om dit toetsbaar en concreet te maken is in de aanvraag de hoogte van 5 meter aangehouden ook wel niet hoger dan de goothoogte van de opstallen. De daken van de opstallen alsmede de landschappelijke inpassing is ruimschoots hoger dan 5 meter waardoor de effecten op de omgeving nihil zijn.

Ter verbeelding een referentiebeeld opgenomen van de incidentele stapelhoogte. Hierop is duidelijk te zien dat de maximale hoogte maar op enkele plekken wordt gehaald in de praktijk. [redacted] wil voorkomen dat met het vastleggen van een lagere stapelhoogte continu wordt gehandeld in strijd met de vergunning. Met een maximum van 5 meter, dan wel de goothoogte van de gebouwen wordt dit concreet en handhaafbaar geacht.



Figuur 2.8 Referentiebeeld opslag pakketten hout

Bij de afweging is beoordeeld dat de verruiming van de stapelhoogte niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

- het woon- en leefklimaat van omwonenden (gelet op situering binnen het erf en afstand tot gevoelige functies);
- landschappelijke waarden (door inpassing/afscherming);
- verkeersveiligheid en bereikbaarheid (geen of beperkte toename van transportbewegingen);
- milieubelangen (geen relevante toename van geluid, stof of andere emissies als gevolg van enkel hogere stapeling).

Daarmee is de planwijziging ruimtelijk aanvaardbaar.

Het risico op precedentwerking is onderkend. Deze wijziging is echter geen generieke verruiming die zonder meer overal kan worden toegepast. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van houtopslag met een hogere stapelhoogte is sterk afhankelijk van locatie- en functiegebonden omstandigheden, zoals kavelgrootte, landschappelijke context, situering op het erf, afstand tot gevoelige functies en mogelijkheden voor afscherming. Om die reden is sprake van maatwerk en blijft een afzonderlijke beoordeling per locatie noodzakelijk.

Om planologisch te borgen dat een precedent ontstaat wordt voorgesteld onderstaande zin op te nemen in de BOPA motivering dan wel de vergunning.

“Aan deze planwijziging kunnen geen rechten worden ontleend voor andere locaties of situaties. Iedere toepassing wordt afzonderlijk beoordeeld op basis van de ter plaatse geldende ruimtelijke omstandigheden en de effecten op omgevingskwaliteit.”

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Locatie specifiek

Er gelden geen locatiespecifieke beleidsstukken binnen het plangebied.

Uitgangspunten

In voorliggend geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in het NOVI. Bovendien draagt het planvoornemen bij aan een structurele invulling van de toekomstvisie van Bodegraven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit bijdraagt aan de ambities van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

3.1.2 Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Algemeen

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (hierna: NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2016-2021. Het NWP komt voort uit de Waterwet. Met het oog op de Omgevingswet zijn deze twee plannen samengevoegd tot één programma. Ook staan in het NWP de internationale verplichtingen die voortkomen uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (RO) en de Kaderrichtlijn Martieme Strategie (KRM). In de Omgevingswet is het begrip 'weging van het waterbelang' opgenomen en dit vervangt de term 'watertoets'. De gemeente moet voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken (paragraaf 5.1.3 van het Bkl). Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betrekt. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Locatie specifiek

Er gelden geen locatiespecifieke beleidsstukken binnen het plangebied.

Uitgangspunten

De bevindingen en resultaten van de afweging van de waterbelangen zijn beschreven in hoofdstuk 3.3.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit bijdraagt aan de ambities van het Nationaal Waterprogramma 2022-2027.

3.1.3 Instructieregels Rijk

Algemeen

Artikel 8.0b, eerste lid van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl is aangegeven wanneer de omgevingsvergunning voor een BOPA wordt geweigerd.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels van het rijk opgenomen voor het omgevingsplan. Het Bkl bevat instructieregels die zien op;

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1);
- waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de
- kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf
- 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur en recreatiegebieden;
- behoeden van de straat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van
- activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid,
- elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van
- woningbouwcategorieën;
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast gaat Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over:

- voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen;
- lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool;
- bebouwingcontour jacht;
- bebouwingcontour houtkap.

Afdeling 5.3 bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan.

Locatie specifiek

Er gelden geen locatie specifieke beleidsstukken binnen het plangebied.

Uitgangspunten

De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk. In Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op voor deze locatie van toepassing zijnde instructieregels.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit bijdraagt aan de ambities van de instructieregels.

3.1.4 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Algemeen

De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. De instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies staan in afdeling 5.1 Bkl en gaan over thema's zoals water, veiligheid en geluid, en tevens over nationale belangen, zoals elektriciteitsvoorziening, doorvaart rijksvaarwegen en erfgoed. Hoofdonderwerpen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Locatie specifiek

Op basis van het Bkl gelden binnen het plangebied twee gebiedsaanwijzingen:

- Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren (RG);
- Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra

Uitgangspunten

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een windturbine of een hyperscale datacentrum, daarmee zijn er geen specifieke uitgangspunten van toepassing voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

3.1.5 Omgevingsbesluit (Ob)

Algemeen

Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit (hierna: Ob). De artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Ob verwijzen naar bijlage V van het Ob. Daar staan de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

Locatie specifiek

Of het besluit over een ontwikkeling mer-plichtig of mer-beoordelingplichtig is, kan worden bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Kolom 1 van Bijlage V beschrijft categorieën waarvoor mogelijk een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt. Getoetst moet worden of het initiatief in kolom 1 voorkomt. Indien voor het mogelijk maken van het initiatief een besluit zoals beschreven in kolom 4 noodzakelijk is, dan dient aan kolommen 2 en 3 te worden getoetst. Als het initiatief voldoet aan de beschrijving in kolom 2 geldt een mer-plicht, er moet dan milieueffectrapportage worden gedaan en een milieueffectrapport worden opgesteld. Als het initiatief niet voldoet aan kolom 2 wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de beschrijving in kolom 3. In bijna alle gevallen is dit het geval, er is dan sprake van een mer-beoordelingsplicht. Aan de hand van de mer-beoordeling wordt bepaald of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieueffecten (zowel positief als negatief) en of dit aanleiding geeft tot een mer-plicht.

De beoogde ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject waarbij een m.e.r. beoordelingsplicht geldt.

Uitgangspunten

In het kader van de ontwikkeling is een mer-beoordeling uitgevoerd in hoofdstuk 5.2. Op basis van deze beoordeling is geconcludeerd dat als gevolg van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit geen sprake is van aanzienlijke negatieve milieueffecten die leiden tot noodzaak van milieueffectrapportage. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met het Omgevingsbesluit (Ob).

3.2 Provincie Zuid-Holland

3.2.1 Omgevingsvisie en verordening

Algemeen

De Zuid-Hollandse leefomgeving verbeteren, elke dag, dat is waar de provincie aan werkt. Zeven vernieuwingsambities laten zien waar Zuid-Holland naartoe wil. Met de zeven ambities maakt de provincie ruimte voor belangrijke ontwikkelingen rond participatie, bereikbaarheid, energie, economie, natuur, woningbouw en gezondheid en veiligheid.

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert.

Instructieregels Provincie

De instructieregels van de provincie zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de Omgevingsverordening. Er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij artikel 7.43 stelt dat het soort ruimtelijke ontwikkeling gedefinieerd dient te worden. Waarbij onderscheid wordt gemaakt in 3 categorieën.

1. inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied;
2. aanpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau;
3. transformeren: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

De ontwikkeling vindt grotendeels plaats binnen de bestaande bedrijfsbestemming en bij de uitbreiding zijn geen bouwmogelijkheden. De uitbreiding heeft geen grote impact op de identiteit van de gebiedsidentiteit. De structuren van het gebied blijven behouden. Gesteld wordt dat de ontwikkeling onder de categorie inpassen behoort.

Locatie specifiek

Bedrijfsmatige functies

Artikel 7.51a beschrijft regels voor bedrijven, echter zijn solitaire bedrijven uitgezonderd.

Programma van Eisen Convenant Klimaatadaptief Bouwen

We hebben te maken met klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan hebben een grote impact op de maatschappij. Het is van groot belang dat we klimaatadaptief gaan bouwen en gezamenlijk daarin op trekken om te leren en te versnellen. Hoe dit wordt gedaan is vastgelegd in het convenant klimaatadaptief bouwen. Klimaatadaptief bouwen moet leiden tot:

- minder wateroverlast
- minder hittestress
- minder nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling,
- meer biodiversiteit

De coalitie legt deze principes vast in een programma van eisen voor klimaatadaptief bouwen dat vanaf begin 2019 gehanteerd wordt, plus een witboek met technische en economische mogelijkheden. Bovendien willen de Zuid-Hollandse partners binnen 1,5 jaar een methode opleveren waarmee je kunt bepalen of een bouwproject aan de norm voor klimaatadaptief bouwen voldoet. Voor de beoogde ontwikkeling is de zogenaamde “klimaat tabel” in gevuld en opgenomen in bijlage 3. Op basis van deze tabel wordt gesteld dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de gesteld eisen uit het convenant.

Bescherming van stiltegebieden (Omgevingsverordening artikel 3.14)

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de buurt van) een stiltegebied.

Windenergie stimuleren (Omgevingsverordening artikel 7.76)

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de buurt van) een plaatsingsgebied voor windmolens.

Beschermen van (watergebonden) bedrijventerreinen (Omgevingsverordening artikel 7.52)

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een (watergebonden) bedrijventerrein. Afname van of beperkingen aan (watergebonden) bedrijventerreinen is derhalve niet aan de orde.

Beschermen van grote groepen mensen (Omgevingsverordening artikel 7.18)

De voorgenomen ontwikkeling ligt in een aandachtsgebied, maar voldoet niet aan de criteria genoemd in dit artikel voor een mogelijk verhoogd groepsrisico.

Aanvaardbaarheid soort ruimtelijke ontwikkeling per beschermingscategorie (Omgevingsverordening artikel 7.43b en h)

Het plangebied behoort tot het gebiedstype beschermingscategorie 3 buitengebied. Een ontwikkeling in dit gebied is mogelijk mits de gebiedskenmerken en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. Deze kenmerken zijn verwerkt in het landschappelijke inrichtingsplan welke is opgesteld voor deze ontwikkeling.

Uitgangspunten

- De uitgangspunten uit de klimaattabel worden bij de verdere planuitwerking in acht genomen.
- Voor solitaire bedrijven gelden geen specifieke provinciale regels.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet in strijd is met de Omgevingsvisie en verordening van Zuid Holland.

3.3 Waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland

3.3.1 Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur

Algemeen

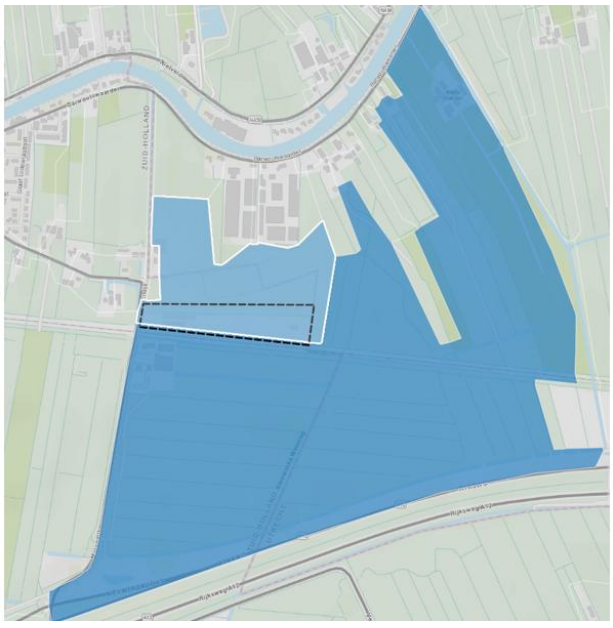
Sinds 1 januari 2024 heeft Rijnland een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij oppervlaktewater, dijken en gemalen.

Locatie specifiek

Het plangebied aan de Molendijk 2a bevindt zich in 2 peilvlakken. Ten noorden van het gebied (en de nieuwe uitbreiding) betreft dit PeilGebied (PG) 0778 met een fluctuerend winter- en zomerpeil van respectievelijk -2.07 en -1.97 NAP. Ten zuiden van het terrein, waar vermoedelijk tevens de hemelwaterafvoer op afvoer betreft dit PG 0756 met een winter- en zomerpeil van respectievelijk -2.14 en -2.04 NAP.

Aangezien in het civieltechnische ontwerp nu rekening is gehouden met een (vertraagde) hemelwaterafvoer op peilgebied PG 0756 heeft waterschap HDSR ermee ingestemd dat het compensatiegebied voor de verhardingstoename van de ontwikkeling wordt gezocht in dit grotere peilgebied. Echter wel ten noorden van de spoorlijn, zodat er geen hydraulische berekening noodzakelijk is van de duiker onder het spoor.

Van de bestaande situatie is het verhard oppervlak en de te dempen watergang berekend. Voor de nieuwe situatie moet ter compensatie van de verhardingstoename zo'n 1.122 m2 worden gecompenseerd op basis van de 15% regel. Het advies en de wens van HDSR is om voor nieuwe gebieden 20% aan te houden als compensatie van de verhardingstoename. Dat zou voor deze situatie resulteren in een watercompensatie van 1.515 m2. De compensatie kan plaatsvinden in de aanpalende peilvlakken, zie ook bijlage 4. De compensatie wordt opgenomen als voorwaarde in de vergunning.



Figuur 3.1 Uitsnede peilvlakken t.b.v. compensatie

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels van de waterschapsverordening.

3.4 Gemeente Bodegraven – Reeuwijk

3.4.1 Toekomstvisie Bodegraven- Reeuwijk

Algemeen

Op 15 december 2021 heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk haar toekomstvisie vastgesteld. In deze visie is, vooruitlopend op de Omgevingswet, een samenhangend toekomstbeeld vastgesteld. De gemeente krijgt de komende jaren te maken met grote (nieuwe) opgaven zoals klimaatverandering, woningnood, veranderingen in de landbouw en in de economie en een stijgende vraag naar zorg.

De toekomstvisie kan gebruikt worden om afwegingen te maken over nieuwe ontwikkelingen. Bijvoorbeeld over initiatieven die (nog) niet in het omgevingsplan passen. Met de toekomstvisie in de hand, bepalen we dan of het initiatief past bij wat we in onze gemeente belangrijk vinden. Lokaal ondernemerschap wordt gestimuleerd.

Locatie specifiek

Er gelden geen locatie specifieke regels binnen het plangebied.

Uitgangspunten

De toekomstvisie kan gebruikt worden om afwegingen te maken over nieuwe ontwikkelingen. Bijvoorbeeld over initiatieven die (nog) niet in het omgevingsplan passen. Met de toekomstvisie in de hand, bepaalt de gemeente dan of het initiatief past bij wat zij in de gemeente belangrijk vinden. De gemeente zet in op ruimte voor bedrijven met meerwaarde voor haar dorpen. Lokaal gewortelde bedrijven, met veel passende werkgelegenheid en een duurzaam karakter (circulair, korte ketens). Ook kleinere bedrijven, start-ups en vergaderplekken zijn goed in te passen in de dorpen en sluiten aan op onze centrale ligging en goede bereikbaarheid.

Met voorliggend plan faciliteert de gemeente een plaatselijke ondernemer die een bijdrage levert aan de vitaliteit van het platteland. [redacted] Houtgroep is een lokaal bedrijf dat sinds 1913 is gevestigd in Nieuwerbrug. De oorspronkelijke gebouwen zijn nog altijd te vinden aan het Weijland 87. Na W.O. II begon het bedrijf met het importeren van hout, dat bleek het begin van een ontwikkeling richting een gespecialiseerd bedrijf in tropisch hardhout. Sinds de jaren '90 focust het bedrijf zich op verantwoord en duurzaam geproduceerd hardhout. Door de bewuste keuze om uitsluitend FSC®-gecertificeerd hout te verhandelen, groeide Van den berg Houtgroep uit tot een pionier en later marktleider op het gebied van verantwoord (hard)hout uit duurzaam beheerde bossen. Vandaag de dag is de 5e generatie [redacted] werkzaam in het bedrijf.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit bijdraagt aan de economische ambities van de Toekomstvisie Bodegraven – Reeuwijk.

3.4.2 Omgevingsplan gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Ow zijn vigerende bestemmingsplannen onderdeel geworden van het Omgevingsplan van rechtswege. Ter plaatse van het plangebied geldt het “Omgevingsplan gemeente Bodegraven-Reeuwijk” dat in werking is vanaf 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende in artikel 4.6 Invoeringswet aangewezen vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en én uit rijksregels over activiteiten, die zijn aangeduid als de bruidsschat.

Locatie specifiek

Bestemmingsplan Buitengebied Noord

Het plangebied behoort tot het omgevingsplan “Buitengebied Noord” en is grotendeels gelegen binnen een bedrijfsmatige functie. De bedrijfsfunctie is specifiek bestemd voor “specifieke vorm van bedrijf - autosloperij, handel in en reparatie van auto's”. Binnen de huidige bedrijfsbestemming zijn bouwvlakken opgenomen en is de realisatie van bouwwerken, binnen de bouwvlakken, toegestaan. Het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak mag niet hoger zijn dan het aantal zoals aangegeven in de maatvoering aanduiding 'maximum aantal woonheden' ter plaatse van het betreffende bouwvlak. In het westelijke bouwvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

De uitbreiding aan de noordzijde behoort tot de agrarische functie zonder verder bouwmogelijkheden. In dit gebied ligt ook een dubbelfunctie voor de bescherming van een waterleiding.

Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk

Binnen het plangebied geldt ook het parapluplan “Parkeren Bodegraven-Reeuwijk”. Dit plan bevat een gemeente dekkende regeling voor parkeren en laden en lossen. Het doel van dit bestemmingsplan is om een uniforme regeling vast te stellen die dynamisch verwijst naar het parkeerbeleid. Hiermee kan de gemeente bij nieuwbouwplannen of functieveranderingen plannen toetsen aan het geldende parkeerbeleid.

Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk

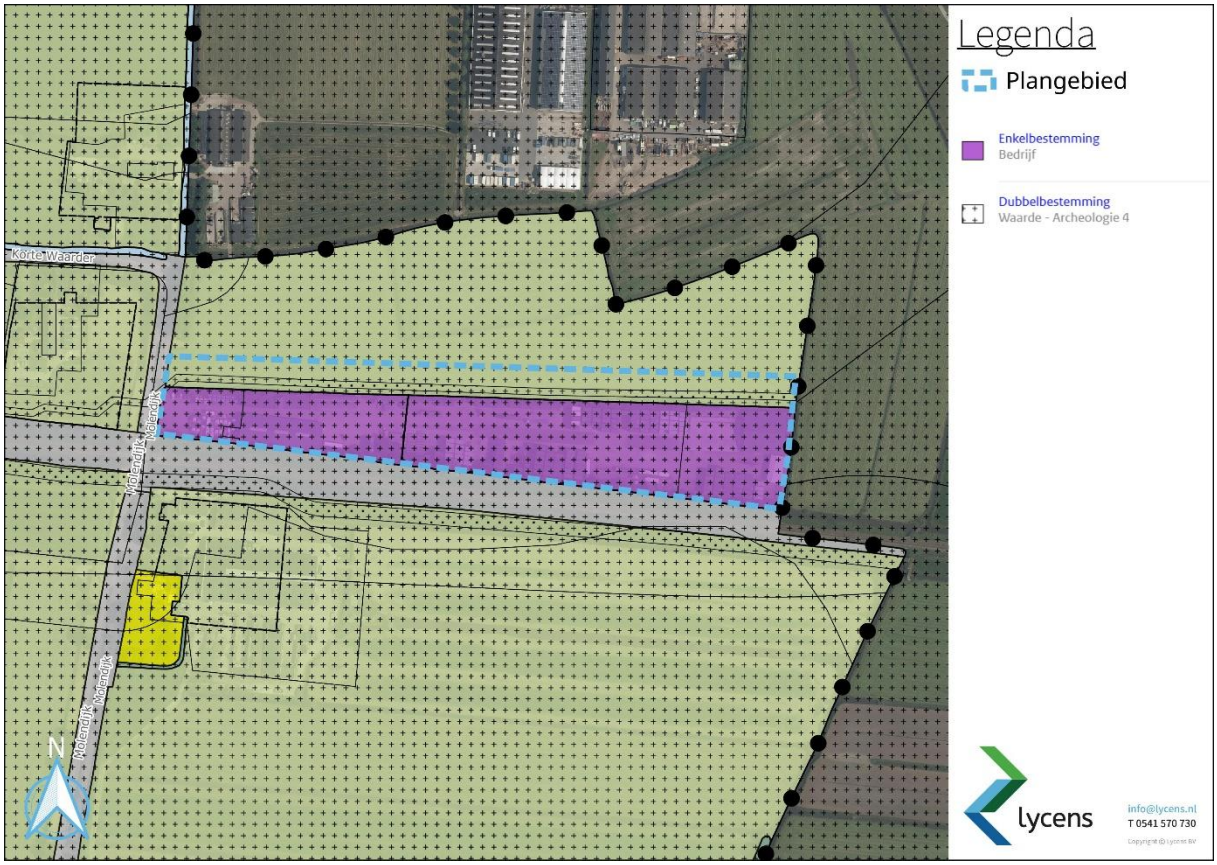
Er golden verschillende regels en bevoegdheden voor cultuurhistorisch waardevolle objecten en monumenten. Dit komt omdat er verschillende regels zijn opgenomen in de diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De gemeente wil een eenduidige regelgeving realiseren en de cultuurhistorische waarde binnen de gemeente beschermen. De gemeente heeft dit geregeld in het bestemmingsplan “Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk”. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of monumenten gelegen.

Parapluplan Archeologie

Dit plan bevat een gemeente dekkende archeologisch beleid. Binnen het plangebied geldt de waarde-archeologie 5. Dit is nader onderbouwd in het hoofdstuk archeologie.

Paraplubestemmingsplan Wonen

Om de woningsplitsing/-omzetting te reguleren en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, is de Parapluherziening Wonen in procedure gebracht. Binnen het plangebied gelden geen specifieke eisen, er zijn geen woningen aanwezig.



Figuur 3.2 Uitsnede plankaart omgevingsplan

Uitgangspunten

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de locatie specifieke regels, daartoe wordt voorliggende BOPA aangevraagd. In hoofdstuk 1.3 zijn de afwijkingen uitgebreid beschreven en gemotiveerd.

4 Voorbereiding en participatie

4.1 Inleiding

In het kader van de beoogde ontwikkeling is veelvuldig overleg gevoerd met de ambtelijke projectgroep. Aanvullend zijn ketenpartners in het proces betrokken.

4.2 Participatie

Voor de ontwikkeling is een projectwebsite opgezet welke als centraal communicatiemiddel wordt gebruikt, deze is te zien op https://www.molendijk2a.nl/. Medio 2025 zijn er verschillende informatie bijeenkomsten georganiseerd, de verslaglegging hiervan is te zien op de projectwebsite. Het verslag van participatie is opgenomen als bijlage 11.

4.3 Vooroverleg ketenpartners

Hoogheemraadschap van Rijnland

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een watercompensatieplan opgesteld. Dit plan is voorgelegd aan het waterschap. De plantoetser heeft hierbij aangegeven dat het plan voorziet in ruim voldoende watercompensatie mogelijkheden in de peilvlakken. Het goedgekeurde plan is opgenomen in bijlage 4 en maakt daarmee onlosmakelijk onderdeel uit van de vergunning, waarmee de uitvoering geborgd is.

Veiligheidsregio Hollands Midden en OMDH

De veiligheidsregio en Omgevingsdienst zijn betrokken bij de voorbereidingsfase van het project en hebben advies gegeven. De adviezen zijn verwerkt in voorliggende BOPA motivering. Kanttekening hierbij is dat het advies vanuit de veiligheidsregio m.b.t. brandveiligheid van de gebouwen (nog) niet is uitgewerkt omdat deze BOPA toeziet op het planologisch afwijken. De adviezen m.b.t. brandveiligheid van de gebouwen worden meegenomen in de technische uitwerking van het bouwplan en bijbehorende vergunning.

Provincie

De provincie is om en reactie gevraag op het plan waarbij ook de locatie van [redacted] hout aan de Weijpoort 75 was betrokken. Het idee was destijds dat de locatie van [redacted] aan de Weijpoort zou verplaatsen naar het gebied ten noorden van Molendijk 2a en de bedrijfslocatie van [redacted] in Lopik zou verplaatsen naar het perceel Molendijk 2a. Dit plan is in 2022 door [redacted] losgelaten omdat de provincie kritisch was op zowel de grootschaligheid van plan (meer 3 hectare) in relatie waarde relatie tot en de waarde van het landelijk gebied op deze locatie (openheid van landschap). Daar kwam dat de locatie aan de Weijpoort in het gebied ligt in het gebied dat, vanuit de bescherming van het landschap, is aangewezen als kroonjuweel. De initiatiefnemer heeft vervolgens het plan beperkt tot de locatie Molendijk 2a. In het laatste overleg wees de provincie op uitgangpunt dat bij de uitwerking van de plannen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en op toetsing aan de instructieregels in Hoofdstuk 7 van de provinciale omgevingsverordening. De provincie is vooral kritisch over de uitbreiding van 1 hectare aan de noordzijde van het perceel. Eind januari heeft de provincie het plan opnieuw beoordeeld. De provincie kan meegaan in de beredenering dat het om een inpassing gaat. De afweging van de positief van de bebouwing is nader gemotiveerd in hoofdstuk 2 van voorliggende motivering. De provincie stelt dat het plangebied vrij verstopt ligt in het landschap waardoor de uitbreiding geen hele grote impact zal maken. De groene inkleding van het perceel is positief te noemen.

De provincie stelt dat de Neder-Germaanse Limes verwachtingszone (archeologie) duidelijker in de motivering naar voren komen. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 5.12 van voorliggende motivering.

Gemeente Woerden

De ontwikkeling vindt plaats op de grens van de gemeente Woerden. Daarom is tijdens de voorbereiding van de ontwikkeling, op 17 april 2023, een overleg geweest met leden en vertegenwoordigers van beide colleges als ook de gedelegeerd ontwikkelaar. Er zijn geen fundamentele bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling.

5 Aspecten fysieke leefomgeving

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel van het Rijk ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling ook binnen het stedelijk gebied mogelijk is.

Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel-voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m2 bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Onderzoek

Stedelijke ontwikkeling of niet?

De beoogde ontwikkeling voorziet in een functiewijzing en een uitbreiding van de functie. Er is een toename het bruto vloeroppervlak van meer dan 500 m2. Derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarom van toepassing op het onderhavige initiatief. [redacted] Hardhout is een lokaal en duurzaam bedrijf. Het bedrijf is al lang gevestigd in Nieuwerbrug en is actief op het gebied van duurzaamheid en circulaire economie. De bedrijvenvisie 2030-2040 Bodegraven-Reeuwijk beschrijft de ambitie voor de huisvesting van bedrijven in de gemeente. Een belangrijk uitgangspunt in de visie is dat ruimte voor bedrijfshuisvesting primair gericht is op ontwikkeling en behoud van de bestaande MKB-bedrijvigheid in Bodegraven-Reeuwijk. Voorliggend initiatief speelt hierop om binnen de gemeente te blijven en op een toekomstbestendige locatie het bedrijf voort te zetten.

In de bedrijvenvisie wordt gesteld dat Bodegraven-Reeuwijk een relatief groot aantal niet agrarische bedrijven dat is gevestigd in het buitengebied kent. Het betreft verspreid liggende – veelal kleinere - ondernemingen zoals aannemers-, transport- of loonbedrijven, die van leegkomende agrarische bedrijfslocaties gebruik maken. Deze bedrijven hebben samen een oppervlak van circa 50 hectare. De ontwikkelingsruimte voor deze bedrijvigheid is in de regel beperkt. Niet in de laatste plaats vanwege de matige ontsluiting via smalle veenwegen en belasting van het woonklimaat in de kernen. In voorliggend plan belasting van woonklimaat en slechte/matige ontsluiting niet aan de orde en is ontwikkelruimte mogelijk. De uitbreiding van de bestemming met circa 1 hectare is t.o.v. van de 50 hectare beperkt te noemen. Daarbij wordt ook opgemerkt dat de uitbreiding alleen toeziet op een functionele gebruiksuitbreiding zonder bouwmogelijkheden. De uitbreiding van de bedrijfsfunctie is daarmee positief voor de lokale economie en leidt tot meer werkgelegenheid.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.2 Milieueffectrapportage

Het doel van een milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben.

Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient op grond van verschillende kaders nagegaan te worden of voor de activiteiten die met het betreffende besluit worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of niet.

Milieueffectrapportage (mer) brengt de milieueffecten van een plan of project in beeld voordat het bevoegd gezag daar een besluit over neemt. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

De wetgeving over de m.e.r. is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende procedures:

- plan-m.e.r.-beoordelingsplicht
- plan-m.e.r.
- project-m.e.r.-beoordelingsplicht
- project-m.e.r.

Of het besluit over een ontwikkeling mer-plichtig of mer-beoordelingplichtig is, kan worden bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Kolom 1 van Bijlage V beschrijft categorieën waarvoor mogelijk een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt. Getoetst moet worden of het initiatief in kolom 1 voorkomt. Indien voor het mogelijk maken van het initiatief een besluit zoals beschreven in kolom 4 noodzakelijk is, dan dient aan kolommen 2 en 3 te worden getoetst. Als het initiatief voldoet aan de beschrijving in kolom 2 geldt een mer-plicht, er moet dan milieueffectrapportage worden gedaan en een milieueffectrapport worden opgesteld. Als het initiatief niet voldoet aan kolom 2 wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de beschrijving in kolom 3. In bijna alle gevallen is dit het geval, er is dan sprake van een mer-beoordelingsplicht. Aan de hand van de mer-beoordeling wordt bepaald of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieueffecten (zowel positief als negatief) en of dit aanleiding geeft tot een mer-plicht.

Onderzoek en beoordeling milieueffecten

5.2.1 Kenmerken van het project

Bij het kenmerk van het project moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang en het ontwerp van het gehele project
- de opstapeling van effecten (cumulatie) met andere projecten
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen
- de productie van afvalstoffen
- verontreiniging en hinder
- het risico van zware ongevallen of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering
- de risico's voor de menselijke gezondheid

de omvang en het ontwerp van het gehele project

De omvang en het ontwerp van de beoogde ontwikkeling is beschreven in hoofdstuk 1 en 2 van voorliggende motivering.

de opstapeling van effecten (cumulatie) met andere projecten

Er is geen sprake van cumulatie omdat het een opzichzelfstaand project is.

het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Onder natuurlijke hulpbronnen worden onder andere niet vernieuwbare bronnen, zoals fossiele brandstoffen verstaan, maar ook vernieuwbare bronnen, zoals hout, rubber, drinkwater en zuurstof. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie van het voorgenomen project zal plaatsvinden op een conventionele manier. Naar aard en omvang geeft dit gebruik geen aanleiding om aanzienlijke milieueffecten te veronderstellen, zodanig dat daarvoor mer noodzakelijk is. De gebouwen worden immers gerealiseerd met steenachtige materialen, staal en hout; grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn.

de productie van afvalstoffen

De productie van afvalstoffen is beperkt tot de bouwafvalstoffen tijdens de realisatie van het voorgenomen project en toekomstige dagelijkse (huishoudelijke) afvalstoffen. Deze afvalstromen vormen naar aard en omvang geen aanleiding voor het doorlopen van mer.

verontreiniging en hinder

Voor het voorgenomen project is geen omgevingsvergunning milieu noodzakelijk. Er is daarmee niet direct sprake van een milieuverontreinigende of -hinderlijke activiteit. In hoofdstuk 5 worden mogelijke aanzienlijke milieueffecten met betrekking tot bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit en natuur nader toegelicht.

het risico van zware ongevallen of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering

In de omgeving van het voorgenomen project bevinden zich meerdere risicobronnen, deze zijn nader beschouwd in het hoofdstuk omgevingsveiligheid.

de risico's voor de menselijke gezondheid

Voor het voorgenomen project is geen omgevingsvergunning milieu noodzakelijk. Er is daarmee niet direct sprake van een milieuverontreinigende of -hinderlijke activiteit. In hoofdstuk 5 worden mogelijke aanzienlijke milieueffecten met betrekking tot bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit en natuur nader toegelicht.

5.2.2 Plaats van het project

Bij dit criterium kijkt het bevoegd gezag naar de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project invloed heeft. Het gaat dan over:

- het bestaande (en goedgekeurde) grondgebruik
- de relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en de ondergrond ervan.
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met aandacht voor
  - wetlands, oeverformatie en riviermondingen
  - kustgebieden en het mariene milieu
  - berg- en bosgebieden
  - reservaten en natuurparken
  - gebieden die in de Nederlandse wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen volgens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn)
  - gebieden waar de Europese milieukwaliteitsnormen al niet worden gehaald
  - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid
  - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

het bestaande (en goedgekeurde) grondgebruik

In de bestaande situatie is het onderzoeksgebied in gebruik als bedrijfsfunctie voor truckloperij. In de toekomstige situatie zal het onderzoeksgebied in gebruik zijn voor houtopslag.

de relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en de ondergrond ervan.

De invloedssfeer van het voorgenomen project is lokaal en wordt gelijkgesteld aan het onderzoeksgebied. Er is geen sprake van een noemenswaardige kwetsbaarheid van het milieu die aanleiding geeft tot mer.

het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met aandacht voor

In de omgeving van het voorgenomen project bevinden zich geen van de in de opsomming genoemde (potentieel) waardevolle gebieden. Het voorgenomen project oefent geen invloed uit op één van de opgesomde waardevolle gebieden.

5.2.3 Kenmerken van potentiële effecten

Voor dit criterium kijkt het bevoegd gezag naar de mogelijke aanzienlijke effecten op het milieu door het project. Het gaat dan om:

- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten. Bijvoorbeeld hoe groot het gebied is waar effecten optreden en hoeveel mensen daar wonen.
- de aard van het effect
- het grensoverschrijdend karakter van het effect
- de intensiteit en de complexiteit van het effect
- de waarschijnlijkheid van het effect
- de verwachte aanvang, de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect
- de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten
- de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen

Het potentiële effect van het voorgenomen project is vanwege de aard en omvang zeer beperkt voor wat betreft het fysieke bereik en de grootte van de getroffen bevolking. Om een beeld te schetsen van eventuele aanzienlijke milieueffecten wordt navolgend per milieuaspect het effect beschreven en wordt vanwege de verwaarloosbare effecten niet specifiek stilgestaan bij de bovenstaande punten.

In paragraaf 5.5 is ingegaan op de gevolgen van dit plan en de situatie in de omgeving van dit plangebied op het aspect van geluid. Het plan maakt geen nieuwe geluidsbronnen mogelijk.

In paragraaf 5.9 wordt ingegaan op milieuzonering. Het plan maakt geen functies mogelijk die een hindercirkel met zich meedragen. Met de verblijfseenheden komt geen inherente uitstraling van gevaar, stof of geluid met zich mee. De reikwijdte van het plan blijft beperkt tot de directe omgeving van het plangebied.

In paragraaf 5.11 is ingegaan op de gevolgen van dit plan voor ecologie. Geconstateerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden en het plan voldoet aan de instructieregels van de provincie.

Passende beoordeling

Voor het vaststellen van plannen die significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied kunnen hebben, dient een passende beoordeling gemaakt te worden (artikel 16.53c Omgevingswet). Uit de beoordeling van het aspect ecologie (zie paragraaf 5.11) blijkt dat er voor dit plan geen passende beoordeling nodig is. De project-m.e.r-plicht op grond van de noodzaak van een passende beoordeling voor de Omgevingswet is hier niet aanwezig. Er is voor dit plan geen passende beoordeling nodig.

<u>Hoe is dit verwerkt in het plan</u>

Niet van toepassing.

<u>Conclusie</u>

Op basis van voorliggende project-mer-beoordeling wordt geconcludeerd dat, gelet op de kenmerken, plaats en potentiële effecten van het voorgenomen project, het optreden van aanzienlijke (negatieve) milieueffecten niet zodanig is dat mer noodzakelijk is.

Het bevoegd gezag wordt geadviseerd dat voor het voorgenomen project zoals beschreven in deze mededeling geen mer noodzakelijk is.

5.3 Bodem

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Wettelijk kader

Om het omgevingsplan te wijzigingen waarmee een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie wordt toegestaan, dient op grond van artikel 5.89ka en 5.89i van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zijn in de loop der jaren verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn samengevoegd door Hoste Milieutechniek in een memo welke is opgenomen in bijlage 5. De belangrijkste resultaten worden in dit hoofdstuk beschreven.

De verontreiniging van de zandige toplaag wordt aangemerkt als een “geval van ernstige bodemverontreiniging”. Het geval is geregistreerd onder de WBB-code: ZH049700013. Als sanerende maatregelen is in drie fasen het gehele terrein voorzien van een isolatie door middel van een asfaltverharding. De Provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met het bereikte saneringsresultaat (brief DGWM/2004/15688 d.d. 28 juli 2006). De aangebrachte isolatie dient in stand te worden gehouden. Verdere acties (zoals bijvoorbeeld monitoring grondwaterkwaliteit) zijn in het kader van de Wet bodembescherming en de uitgevoerde bodemsanering niet noodzakelijk.

Met betrekking tot een eventuele toekomstig bedrijfsmatig gebruik van de locatie wordt opgemerkt dat de bestaande isolatie moet worden gehandhaafd. Hiervoor dient t.z.t. een plan van aanpak / saneringsplan te worden opgesteld. Hierbij moet rekening gehouden worden dat eventuele toekomstige kabels- en leidingenstroken in grond van de kwaliteit industrie of beter moet worden aangelegd. Grond afkomstig uit deze stroken en eventuele funderingscunetten kan weer worden herschikt onder de isolatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels die gelden voor het onderdeel bodem.

5.4 Water

Algemeen

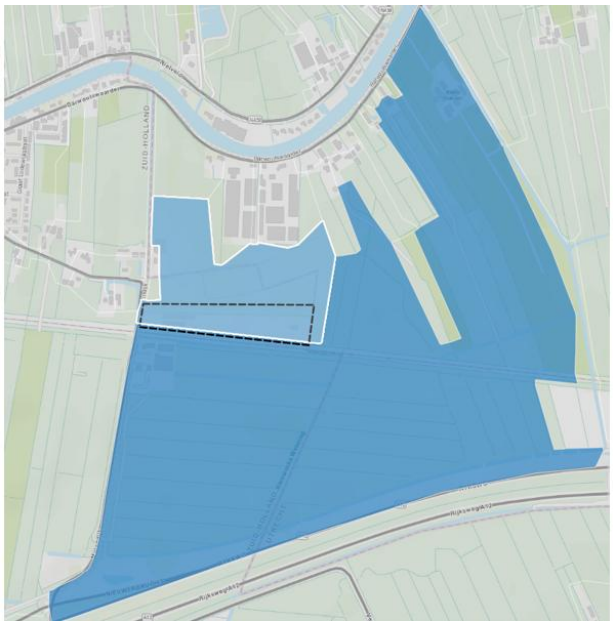
Sinds 1 januari 2024 heeft Rijnland een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij oppervlaktewater, dijken en gemalen.

Locatie specifiek

Het plangebied aan de Molendijk 2a bevindt zich in 2 peilvlakken. Ten noorden van het gebied (en de nieuwe uitbreiding) betreft dit PeilGebied (PG) 0778 met een fluctuerend winter- en zomerpeil van respectievelijk -2.07 en -1.97 NAP. Ten zuiden van het terrein, waar vermoedelijk tevens de hemelwaterafvoer op afvoer betreft dit PG 0756 met een winter- en zomerpeil van respectievelijk -2.14 en -2.04 NAP.

Aangezien in het civieltechnische ontwerp nu rekening is gehouden met een (vertraagde) hemelwaterafvoer op peilgebied PG 0756 heeft waterschap HDSR ermee ingestemd dat het compensatiegebied voor de verhardingstoename van de ontwikkeling wordt gezocht in dit grotere peilgebied. Echter wel ten noorden van de spoorlijn, zodat er geen hydraulische berekening noodzakelijk is van de duiker onder het spoor.

Van de bestaande situatie is het verhard oppervlak oppervlak en de te dempen watergang berekend. Voor de nieuwe situatie moet ter compensatie van de verhardingstoename zo'n 1.122 m2 worden gecompenseerd op basis van de 15% regel. Het advies en de wens van HDSR is om voor nieuwe gebieden 20% aan te houden als compensatie van de verhardingstoename. Dat zou voor deze situatie resulteren in een watercompensatie van 1.515 m2. De compensatie kan plaatsvinden in de aanpalende peilvlakken, zie ook bijlage 4. De compensatie wordt opgenomen als voorwaarde in de vergunning.



Figuur 5.1 Uitsnede peilvlakken t.b.v. compensatie

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels van de waterschapsverordening.

5.5 Geluid

Op grond van de Omgevingswet is het noodzakelijk om bij een ruimtelijke procedure te onderzoeken welke geluidbelasting een plan ondervindt door activiteiten in de omgeving. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Wettelijk kader

Geluidaandachtsgebied

Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein met GPP waarbinnen de standaardwaarde mogelijk wordt overschreden. Binnen een geluidaandachtsgebied moet de waarde van het geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt getoetst aan de geluidnormen. De reikwijdte van een geluidaandachtsgebied is afhankelijk van de geluidemissie van de bron.

De geluidaandachtsgebieden zijn vastgelegd in het Omgevingsplan. Voor zover dat nog niet is gebeurd geldt een overgangssituatie.

Het geluidaandachtsgebied van een gemeenteweg, lokale spoorweg en waterschapsweg is tot een nader te bepalen tijdstip begrenst door vaste afstanden (art. 17.5 omgevingsregeling) als opgenomen in Tabel 1.

Tabel 1: Aandachtsgebieden overgangssituatie

Breedte van het geluidaandachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf (art 17.5 overgangsrecht geluidaandachtsgebied)	
Geluidaandachtsgebied	Breedte
weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid 30 km/u of minder weg	100 meter
bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u weg	200 meter
bestaande uit 3 of meer rijstroken	350 meter
lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen	200 meter
lokale spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350 meter

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw binnen de geluidzone van een provinciale weg waarvoor nog geen geluidproductieplafond (gpp) is vastgesteld, geldt de Wet geluidhinder (artikel 3.5, Aanvullingswet geluid).

Toetswaarden geluidbelasting

Per geluidbronsoort moet de geluidbelasting worden bepaald en worden getoetst aan de standaardwaarden (SW) en grenswaarden (GW) van het Bkl (standaardwaarden van het Bkl (art. 5.78t respectievelijk 5.78u). Hierbij gelden de standaardwaarden.

Tabel 2: Standaardwaarden geluidbelasting

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}
Gemeentewegen en Waterschapswegen	53 L_{den}
Spoorwegen	55 L_{den}

Indien de geluidbelasting op een plan voor een bepaalde geluidbronsoort hoger is dan de standaardwaarde moet een afweging worden gemaakt waarbij maatregelen en beleid wordt betrokken. Na dit aanvullend

onderzoek is het mogelijk dat een bevoegd gezag afwijkt van de standaardwaarden en bij de besluitvorming een hogere omgevingswaarde vaststelt. Indien er voor meerdere bronsoorten de standaardwaarde wordt overschreden zal ook de cumulatieve geluidbelasting moeten worden bepaald en worden afgewogen. Hierbij gelden de in Tabel 3 opgenomen grenswaarden.

Tabel 3: Grenswaarden geluidbelasting

Geluidbronsoort	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	60 L_{den}
Gemeentewegen en Waterschapswegen	70 L_{den}
Spoorwegen	65 L_{den}

Een omgevingswaarde normeert de (totale) omgevingskwaliteit op een willekeurige plaats in het land of in een bepaald gebied. Indien een hogere omgevingswaarde voor geluid wordt toegestaan, moet door middel van een gevelisolatieberekening worden aangetoond dat de geluidsbelasting binnen de woning de maximaal toelaatbare waarde van 33 dB niet overschrijdt. Bij een nieuwe woning maakt de gevelisolatieberekening onderdeel uit van de bouwaanvraag. Onder de Ow is het gezamenlijk geluid van de verschillende geluidbronnen tezamen op de gevel het uitgangspunt. Om het gezamenlijk geluid te bepalen van wegverkeerslawaai worden de wegen met Gpp's en zonder Gpp's bij elkaar opgeteld.

Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar de toekomstige bedrijfsactiviteiten en geluidsemissie uitgevoerd door SAB. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6, de belangrijkste resultaten worden in dit hoofdstuk beschreven.

- Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Er wordt voldaan aan de standaardwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het Bkl en de waarden uit het tijdelijke omgevingsplan. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
- Maximaal geluidsniveau. Omdat er enkel activiteiten plaatsvinden in de dagperiode zijn er geen waarden uit het Bkl om aan te toetsen. Er wordt voldaan aan de waarden voor het maximaal geluidsniveau uit het tijdelijke omgevingsplan. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
- Indirecte hinder. Er wordt voldaan aan het beoordelingsniveau van indirecte hinder uit de Schrikkelcirculaire. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

Voorliggend project neemt de bestaande planologische mogelijkheden voor de bouw van een bedrijfswoning een op een over uit het vigerende omgevingsplan. Op dit moment ziet de BOPA toe op het ruimtelijk afwijken en is het nog niet bekend in welke vorm de bedrijfswoning wordt gerealiseerd, de gedachtegang is dat deze binnen het "kantoorgebouw" wordt gerealiseerd. In de artikelen 28.2.2 en 28.3.2 zijn afwijkingsregels opgenomen voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning onder de voorwaarde dat:

- de bouw van nieuwe of van vervangende (bedrijfs)woningen op een andere locatie dan de huidige locatie binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" of 'Wonen" overeenkomstig de regels van dit plan, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - weg', onder voorwaarde dat:
  - op elke verdieping met één of meer verblijfsruimten, ten minste één verblijfsruimte aan de geluidsluwe gevel te zijn gesitueerd en;
  - één buitenruimte van een woning aan een geluidsluwe gevel dient te zijn gesitueerd, of in het geval daar niet aan kan worden voldaan, is voorzien van een afsluitbare buitenruimte;

Deze uitgangspunten zijn goed uitvoerbaar en worden meegenomen bij de technische uitwerking. Daarmee is de uitvoerbaarheid van de BOPA geborgd.

Artikel 5.61 Bkl bepaalt dat de waarden voor geluid door een activiteit niet gelden voor een woongebouw met een functionele binding met die activiteit. Dus de toets aan de bedrijfsactiviteiten is niet noodzakelijk. Wel moet worden voldaan aan de aanvaardbaarheidseis (art. 5.59 Bkl).

Hoe is dit verwerkt in het plan

Niet van toepassing want er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden en deze worden uitgewerkt bij de technische uitwerking van het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels van geluid van de Omgevingsregeling en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

5.6 Geur

Wettelijk kader

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven);

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). De beoordelingsregels zijn opgenomen in afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

Onderzoek

In voorliggend geval wordt een nieuw bedrijf gevestigd in houtopslag/handel. In Bodegraven-Reeuwijk heeft een de Raad van State in 2012 een uitspraak gedaan bij een vergelijkbare ontwikkeling. In het kader van de uitspraak destijds zijn ook diverse onderzoeken uitgevoerd. Hierbij zijn een aantal richtafstanden voor bepaalde houttypen afgegeven.

- 15–20 meter: Bij droog weer is de geur van de houtsoort Angelim Vermelho waarneembaar op deze afstand.
- 25–30 meter: Bij regenachtig weer is de geur van Angelim Vermelho waarneembaar op deze grotere afstand.

Voor de houtsoort bankirai wordt gesteld dat er geen geurhinder te verwachten is. Binnen deze afstand bevinden zich geen gevoelige objecten (zoals woningen). Daarnaast is planologisch reeds mogelijk om op de huidige bedrijfsinrichting binnen het plangebied om hardhout op te slaan, ook eventueel geurende houtsoorten. De locatie wordt uitgebreid met circa 20 meter aan de noordzijde. In onderstaande figuur is een contour van 50 meter rondom de bedrijfslocatie gelegd, de omliggende woningen liggen allemaal buiten deze contour. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de maximale richtafstanden.



Figuur 5.2 Geur contour van hout

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels voor geur uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

5.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico (PR) en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Onder de Omgevingswet is het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's een manier van omgaan met het groepsrisico (GR) (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV) en zijn digitaal raadpleegbaar. De data uit het REV wordt ontsloten via de Atlas leefomgeving. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing). Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn, bijvoorbeeld gebouwen met een kantoorfunctie. Daarnaast bestaan er ook zeer kwetsbare gebouwen. Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals een kinderopvang, basisschool, school/verblijf voor personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, een woonfunctie voor 24-uurszorg en gevangenissen.

Onder de Omgevingswet werken gemeenten in het kader van externe veiligheid met aandachtsgebieden. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan regels opnemen omtrent externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe (kwetsbare) gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan.

Onderzoek relevantie scenario's

Er bevinden zich diverse risicobronnen binnen of in de zeer directe omgeving van het plangebied. Het betreft hierbij de volgende risicobronnen, met de daarbij behorende scenario's:

- Gebouwbrand (CLT-bouw/zonnepanelen/groene daken)
- Hogedrukaardgasleiding A-515 – Fakkelbrand

De gebouwbrand risico's wordt uitgewerkt op het moment dat het bouwtechnische deel van de vergunning wordt aangevraagd. Voorliggende BOPA gaat in op de planologische afwijking en daarom wordt getoetst aan de hogedrukaardgasleiding A-515.

Ten zuiden van het plangebied ligt een gasleiding "NL.IMEV.GASU.GEO200406969", waardoor een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk d.d. 1 januari 2024 gebruikt. Voor het verbeteren van de fysieke veiligheid is hieronder een verdere uitwerking gemaakt zodat invulling wordt gegeven aan een veilige ruimtelijke ontwikkeling. Om de risico's te verkleinen zijn de volgende 6 stappen doorlopen.

1. Bronmaatregelen

Initiatiefnemer is niet bij machte (zinvolle) bronmaatregelen ter voorkoming of beperking van het risico te treffen ten aanzien van de gasleiding.

2. Afstand, personendichtheid en zelfredzaamheid

Aangenomen wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leid tot een toename van het aantal personen t.a.v. de huidige bedrijfsfunctie. De personendichtheid neemt daardoor niet toe. De personen in het plangebied zijn zelfredzaam (werknemers van het bedrijf). Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen voor niet zelf redzame doelgroepen is uitgesloten. Dit sluit ook aan bij het gemeentelijke beleid waarin is opgenomen dat 'Zeer kwetsbare gebouwen' niet wenselijk zijn binnen 100% letaalzone van hogedruk aardgasleidingen.

3. Veilig ontwerp van de bebouwing en vluchtmogelijkheden

In het ruimtelijk ontwerp is er rekening mee gehouden dat de ontruiming bij een calamiteit voorspoedig kan verlopen door (vlucht)deuren van de risicobronnen af te situeren. Vanaf het gebouw moet het mogelijk zijn om van de risicobronnen af te vluchten. De belangrijkste vluchtrichting is dan ook in noordelijke richting. Hiertoe is de hoofdontsluiting en calamiteiten ontsluiting zijn belangrijke routes. De routes zijn aangeduid met rode pijl. Aanvullend hierop wordt aan de noord en/of oost zijde een vluchtweg gerealiseerd.



Figuur 5.3 Plangebied en vluchtroute

4. Bouwkundige maatregelen op gebouwniveau

Binnen brand- en/of explosievoorschriftengebieden gelden vanuit de wet aanvullende bouweisen voor nieuwbouw als aanvulling op andere (omgeving)maatregelen die voor het gehele brand- en/of explosieaandachtsgebied gelden. Het plangebied ligt niet binnen een van deze aangewezen gebieden , de gemeente kan dit wel opleggen of aanvullende eisen stellen. Een investering in maatregelen zoals splintervrij glas of brandwerende gevels heeft slechts in beperkte mate invloed op de veiligheid en brengt niet de gewenste veiligheid met zich mee. Het is voor dit plangebied van belang dat er geïnvesteerd wordt in detectie, alarmering en compartimentering. Dit zal naar voren gekomen in de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. Hierbij volgt men artikel 6.4 BBL specifieke zorgplicht: brandveilig gebruik van gebouwen. Daarom worden de richtlijnen uit het Bkl en Bbl gevolgd bij de verdere planuitwerking in lijn met het advies van de veiligheidsregio.

5. Omgevingsmaatregelen in het plangebied

Omgevingsmaatregelen gaat over maatregelen die genomen kunnen worden tussen de risicobron en het te beschermen gebouw. De afstand tussen de risicobron en het gebouw is relatief groot en maatregelen zijn in het scenario van een fakkelbrand niet toepasbaar. Daarom is het van belang dat er alleen zelfredzame doelgroepen in het plangebied aanwezig zijn en dat de overige maatregelen aan gebouw/omgeving worden gerealiseerd.

6. Voorbereiden en alarmeren aanwezigen

Voor alarmering van de bevolking, bij calamiteiten buiten het bouwwerk, wordt gebruik gemaakt van de waarschuwings-alarmeringssirene. De meest nabijgelegen WAS-paal ligt op 1550 meter. Daarnaast speelt ook het NL-alertsysteem een steeds belangrijkere rol bij het alarmeren van de bevolking. Indien het bouwwerk wordt gebruikt ten behoeve van utiliteit dient, aanvullend op de hiervoor beschreven alarmsystemen, ook een ontruimingsplan te worden opgesteld. Er moet een goede risico- (vooraf) en crisiscommunicatie (tijdens incident) komen voor de aanwezigen in het plangebied.

7. Bereikbaarheid en bluswater locaties

Er voldoende ruimte is binnen het plan om brandweeropstelplaatsen te maken, dit is ook uitgewerkt in het schetsontwerp van HS Infra. Op dit moment zijn er 2 plaatsen gepositioneerd van 5x10 m1. Richting technische uitwerking wordt in afstemming met de Veiligheidsregio bepaald hoe de exacte verdeling moet worden gemaakt en kunnen er zo nodig extra plaatsen worden opgenomen.

De nieuwe watergang zodanig kan worden ingericht (o.a. stootbodem/voorzieningen) zodat er waterwinpunten voor de brandweer kunnen worden gerealiseerd. Gedetailleerdere uitwerking volgt richting DO/UO tekeningen

De toegangsweg op eigen terrein is breed genoeg zodat hulpdiensten elkaar kunnen passeren. De draagkracht van de nog voorbelasten ondergrond zal voldoende zijn om de opgegeven aslasten te kunnen dragen. Ook voor de eigen bedrijfsvoering moeten totaallasten van 50 ton kunnen worden gedragen/aslasten >15 ton. Zie de bijgeleverde onderbouwing.

Er is meer dan voldoende manoeuvreruimte voor hulpdiensten om eenvoudig te kunnen keren. Zie de toegevoegde rijcurve. Ook hiervoor geldt dat voor de bedrijfsvoering trailers/opleggers moeten kunnen keren die minder wendbaar zijn dan een brandweervoertuig of ambulance.

8. Opkomsttijd

In 2022 is het Regionale Dekkingsplan opnieuw vastgesteld. Dit plan omvat de uitwerking van opkomsttijden van de brandweer in de regio. Het plangebied is vanuit het Regionale Dekkingsplan gelegen in een buurt met de classificatie 'Categorie 3' met het overheersende kenmerk 'Verspreid liggende gebouwen voor zelfredzame personen'. De nieuwe ontwikkeling past binnen het profiel van de vastgestelde buurtcategorie. De referentiewaarde voor deze categorie is 15 minuten met een bandbreedte van 3 minuten. De prognose van de opkomsttijd bedraagt voor deze locatie 7 minuten. Daarmee scoort het nieuwe initiatief 'Goed'.

Er zijn geen aanvullende voorzieningen en activiteiten noodzakelijk maar het is van groot belang dat de lokale brandveiligheidsmaatregelen in stand worden gehouden. Het aanbrengen van detectie en alarmering bevordert de snelle ontdekking van brand en daarmee de ontvluchting. Ook kan bij een eerdere ontdekking van brand de hulpdiensten eerder worden gealarmeerd. Dit wordt bij de nadere planuitwerking opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels voor omgevingsveiligheid uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

5.8 Luchtkwaliteit

Als een gemeente activiteiten toelaat die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) dan moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze ‘standaardgevallen NIBM’ vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een ‘milieubelastende activiteit’
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling behoort niet tot functies die vallen onder de standaardgevallen die niet in betekende mate bijdragen aan vermindering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit in het plangebied verslechtert echter niet boven de daartoe gestelde norm als gesteld in artikel 5.54 Bkl als gevolg van de ontwikkeling. Hierom kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik.

Naast de NIBM beoordeling is ook onderzocht welke concentraties verontreinigende stoffen er binnen het plangebied aanwezig zijn. De gemeente is mede ondertekenaar van het Schone Lucht Akkoord en streeft daarbij naar de advieswaarden van de World Health Organization (WHO) welke in 2021 nieuwe advieswaarden heeft uitgebracht voor luchtkwaliteit. In het Schone Lucht Akkoord is afgesproken dat wordt toegewerkt naar de nieuwe advieswaarden.

Bij de beoordeling dient te worden beoordeeld of er sprake is van een significante verblijfstijd. In voorliggend geval gaat het om functies waar mensen het hele of een groot deel van jaar regelmatig verblijven. Deze hebben een significante verblijftijd ten opzichte van een jaar. Uitgaande van de rijksomgevingswaarden zijn de volgende normen bepalend voor de toetsing:

Stikstofdioxide (NO2): jaargemiddelde norm is bepalend (en zeer uitzonderlijk: uurnorm). De middelingstijd voor NO2 is daarom vrijwel altijd een jaar. De bandbreedte in tussen de WHO in 2021 en 2005 bedraagt respectievelijk 10 – 20.

Fijnstof (PM10): daggemiddelde norm is strenger dan de jaargemiddelde norm. De doorslaggevende middelingstijd voor PM10 is daarom een dag. De bandbreedte in tussen de WHO in 2021 en 2005 bedraagt respectievelijk 15 tot 20.

In het plangebied geldt voor Stikstofdioxide (NO2) een waarde van circa 19. Daarmee ligt de uitstoot binnen de bandbreedte die is afgegeven en is in lijn met de richting uit het Schone Lucht Akkoord.

In het plangebied geldt voor Fijnstof (PM10):) een waarde van circa 15/16. Daarmee ligt de uitstoot binnen de bandbreedte die is afgegeven en is in lijn met de richting uit het Schone Lucht Akkoord.

NIBM

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In voorliggend plan is de NIBM tool gebruik en ingevuld op basis van de verkeersgegevens, de conclusie is dat het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling niet-in-betekenende-mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	104
	Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,51**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels voor luchtkwaliteit uit het Besluit kwaliteit leefomgeving

5.9 Activiteiten en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gaf al in 2017 aan dat de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering 2009' (ook bekend als het 'paarse boekje' en in de jaren voor 2009 het 'groene boekje') niet meer geschikt was voor toepassing onder de Omgevingswet. De Omgevingswet bevat immers meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwaarden in het omgevingsplan. Hiervoor publiceerde de VNG in 2019 een regel-systematiek onder de naam 'Milieuzonering nieuwe stijl', voor toepassing onder de Crisis- en herstelwet. Deze nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per SBI-code en de daarbij behorende richtafstanden.

Wettelijk kader

De regels voor milieuzonering onder de Omgevingswet zijn veranderd, er is geen sprake van een beleidsneutrale overgang. Het beleid ten aanzien van 'geur' en 'geluid' is onder het regime van de Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 en paragraaf 5.1.4.6 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Op grond van de 'staalkaart' kan er aan individuele bedrijven een milieucontour worden toegekend in het omgevingsplan en wordt er alsdan niet meer gewerkt met vaste richtafstanden.

In de huidige transitiefase is dit nog niet uitwerkt in het omgevingsplan van de gemeente. De VNG heeft voor milieuzonering onder het regime van de Omgevingswet een brochure opgesteld, te weten het servicedocument 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet', welke bruikbaar is in de vertaling van het voorheen geldende bestemmingsplanregime. Daarbij hoort tevens een tabel met een nieuwe indeling van afstanden, deze is onderstaand opgenomen als Tabel 4.

Tabel 4: Richtafstanden en categorieën

Afstand in meters	Geur	Geluid
10	FM	FM
30	1	1
50	2	2
100	3	3
200	3	4
300	IT	IT

De letters 'FM' staan voor functiemenging. De letters 'IT' staan voor industrieterrein. Uit de tabel volgt dat niet simpelweg gesteld kan worden dat de huidige milieucategorieën cijfermatig hetzelfde blijven als de toekomstige afstandscategorieën. Ook onder het omgevingswet-regime kunnen afstanden naar beneden worden bijgesteld, mits onderzoek is gedaan naar de aspecten geur en geluid.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling betreft een bedrijfsmatige functieverandering. De belangrijkste aspecten die invloed kunnen hebben op de omgeving zoals geluid en geur zijn in de voorgaande hoofdstukken beoordeeld. Hierin wordt gesteld dat wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. De bedrijfsfunctie ondervind verder geen hinder van omliggende functies.

Hoe is dit verwerkt in het plan

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels voor bedrijven en milieuzonering uit het Besluit kwaliteit leefomgeving

5.10 Trillingen

Onder de Omgevingswet zijn de regels met betrekking tot trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen als gevolg van activiteiten.

Wettelijk kader

Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het onderdeel Trillingen is ook geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een activiteit die trillingen veroorzaakt. Het plangebied ligt in de nabijheid van een spoorweg die trillingen in het plangebied kan veroorzaken. Het plangebied ligt nabij een aantal wegen waar vanuit wegverkeer trillingen kunnen ontstaan.

Hoe is dit verwerkt in het plan

In de technische bouwaanvraag wordt dit nader onderzocht en wordt rekening gehouden qua bouwstijl met het naastgelegen spoor. Prorail is in het vooroverleg ook betrokken en is op de hoogte van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels voor trillingen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

5.11 Flora en Fauna

De wetgever heeft besloten dat een deel van de natuurbeschermingsregels, die eerder grotendeels te vinden waren in de Wet natuurbescherming, over te laten gaan in het stelsel van de Omgevingswet. Het grootste gedeelte van de inhoudelijke regels voor de bescherming van de natuur hebben via het Aanvullingsbesluit natuur een plek gekregen in de algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) behorende bij de Omgevingswet.

Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden, regels voor soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen en projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Bescherming van Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden kennen een interne alsook een externe werking. Zowel ingrepen die binnen, als ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Conform Ow bijlage A is een Natura 2000-activiteit een: Activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in de Ow en Amvb's. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. In de Omgevingswet zal uiteindelijk een omgevingswaarde ten aanzien van stikstof worden ingevoerd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn alle inheemse flora en fauna beschermt. De bescherming richt zich zowel op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als op bepaalde soorten van nationaal belang. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g van de Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover beleid voeren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma van soortenbescherming. Soortenbescherming in de Omgevingswet is vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten, dit zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Er kan dan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit benodigd zijn. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden onderzocht:

- of er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn;
- of deze negatief worden aangetast door de geplande werkzaamheden.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Op basis van het onderzoek wordt gesteld dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op beschermde flora en fauna, mits de zorgplicht in acht wordt genomen. Aanvullend is een notitie opgesteld m.b.t. de bosuil, deze notitie is opgenomen in bijlage 8. Voor de bescherming van gebieden is aan de hand van een stikstofberekening, opgenomen in bijlage 9, beoordeeld of er negatieve effecten zijn.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels voor flora en fauna uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Besluit activiteiten leefomgeving.

5.12 Archeologie

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Ow). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid, conform het verdrag van Malta 1992, is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden zodat daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, vooruitlopend op de Omgevingswet, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Middels deze kaarten kan worden afgeleid wat de archeologische en/of cultuurhistorische verwachting en het bijbehorende beleidsadvies is voor een specifieke locatie. Dit beleidsadvies schrijft per verwachting zowel drempelwaarden voor waarboven onderzoek benodigd wordt geacht, als welke onderzoeken dit betreft.

De archeologische waarden en verwachtingen, alsook de cultuurhistorische waarden, zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen, welke zijn opgenomen in het omgevingsplan. De dubbelbestemming is vaak gebaseerd op de gemeentelijke beleidskaart in combinatie met aanvullende informatie uit onderzoeken. Normaliter is de geldende dubbelbestemming bepalend ten opzichte van de beleidskaart.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de Neder-Germaanse Limes verwachtingszone. Naar aanleiding hiervan is aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 10 bij de motivering) en heeft er overleg plaats gevonden met de archeologen van de omgevingsdienst.

Uit dit onderzoek zijn geen aantoonbare archeologische resten met betrekking tot de Limes naar voren gekomen. Wel blijft sprake van een verwachtingswaarde, maar ligt deze ten noorden van de projectlocatie.

Door het ontbreken van begraven A-horizonten is de kans op archeologische resten van bewoning en/of landgebruik laag. Daarnaast blijven de bodemingrepen beperkt tot de laag komklei en wordt de top van het Hollandveen Laagpakket (Formatie van Nieuwkoop) niet geroerd. Indien de verstoring door heipalen meer dan 100 m2 (ondergrens voor archeologisch onderzoek volgens vigerend omgevingsplan) bedraagt adviseren wij om een verkennend/karterend booronderzoek uit te laten voeren door middel van het archeologisch voorboren van (een deel van) de heipalen. Het archeologisch booronderzoek zal in dat geval bestaan uit mechanische boringen met een avegaarboor met een minimale diameter van 25 cm en is gericht op het traceren van archeologische indicatoren/ bergen van eventuele vondsten in het mesolithisch-neolithische maaiveld dat zich op een diepte van ca. 6,15/6,2 m -mv bevindt.

Bij het aantreffen van vondsten worden bij voorkeur tevens monsters genomen voor paleobotanisch onderzoek ten behoeve van een reconstructie van de landschappelijke setting van de vindplaats. [redacted] adviseert om het palenplan, zodra beschikbaar voor te leggen aan de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag zodat deze kan bepalen of en zo ja, welke heipalen voorgeboord dienen te worden. Met betrekking tot de bestaande heipalen adviseert [redacted] om deze alleen af te knippen en niet te trekken teneinde extra verstoringen door het verwijderen te voorkomen.

Hoe is dit verwerkt in het plan

Niet van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels voor archeologie uit het Besluit kwaliteit leefomgeving

5.13 Cultuurhistorie

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Ow). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Wettelijk kader

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In het Bkl staan hiervoor instructieregels. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- verplaatsing van beschermde monumenten
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

Onderzoek

In januari 2018 is door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk de "Beleidsnota Cultuurhistorie" vastgesteld. De beleidsnota richt zich op de cultuurhistorische waarden van bouwkundige objecten binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het plangebied is momenteel onbebouwd en er zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig.

De kadernota Erfgoed is op 4 juli 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. De nota is bedoeld om op hoofdlijnen het erfgoed van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk status te geven en richting te geven aan het beleid daaromtrent. Met erfgoed wordt bedoeld monumenten, archeologie en cultuurhistorie en (ontstaan van het) (veenweide)landschap. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk streeft ernaar dat elementen en structuren die nauw verbonden zijn met de ontstaansgeschiedenis van het landschap en het nederzettingenpatroon, ook in de toekomst herkenbaar en ervaarbaar blijven. Behoud van de openheid en behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen staan hierbij voorop. Het plangebied wordt tot ontwikkeling gebracht binnen de gebiedskenmerken van het landschap, dit is verwoord in het inrichtingsplan van het gebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels voor cultuurhistorie uit het Besluit kwaliteit leefomgeving

5.14 Verkeer en parkeren

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom). Wel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow). Dit vertaald zich ook in de Nota Parkeernormen van de gemeente.

Wettelijk kader

Om in het omgevingsplan tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow) te komen is van belang dat verkeer- en parkeerhinder worden voorkomen vanwege de impact op de fysieke leefomgeving. De verwerking van verkeersstromen heeft daarbij invloed op verkeersveiligheid, zo is voor een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Daarnaast moet een ontwikkeling, afhankelijk van de parkeerbehoefte die ontstaat, voorzien in voldoende parkeerplaatsen om te voorkomen dat de parkeerdruk toeneemt en parkeeroverlast ontstaat. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar de parkeerbehoefte en verkeersafwikkeling.

Onderzoek verkeer

De Molendijk is in de huidige situatie geschikt voor vrachtverkeer en wordt met de huidige functie ook als zodanig gebruikt. Om de verkeersgeneratie te berekenen wordt gebruik gemaakt van de resultaten uit een akoestisch onderzoek. Dit onderzoek heeft de verkeersgeneratie van en naar de bedrijfshal vastgesteld ten behoeve van de bedrijfsvoering. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van 54 lichte motorvoertuigbewegingen en 50 zwaar motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de bedrijfsvoering wordt uitgegaan van 260 werkbare dagen per jaar. Dit resulteert in (54x260) = 14.040 lichte motorvoertuigbewegingen en (50x260) = 13.000 zware motorvoertuigbewegingen per jaar. Deze cijfers zijn als uitgangspunt gebruikt voor de verkeersgeneratiecijfers in de gebruiksfase. 100% van het verkeer wordt in zuidelijke richting via de Molendijk ontsloten. Vervolgens komt het verkeer hier uit op een rotonde met N420 en A12. Gezien de inrichting van deze wegen, gaat dit verkeer op deze wegen direct op in het heersende verkeersbeeld.

Onderzoek parkeren

De parkeerbehoefte voor bedrijfsfuncties wordt in Nederland doorgaans bepaald aan de hand van de CROW-richtlijnen, met name de meest recente publicatie: CROW-publicatie 744 (voorheen bekend als publicatie 317). Hierin staan parkeerkencijfers per functie, uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen per 100 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo), per werknemer, of per andere relevante eenheid. In voorliggend geval zijn er verschillende gebouwen binnen het plangebied.

Het te realiseren kantoorgebouw worden conform CROW getoetst aan “Kantoor (met baliefunctie)” met een maximale parkeerbehoefte van 3,3 parkeerplaats per 100 m2 bvo. Het kantoorgebouw bevat heeft een bvo van maximaal 1.020 m2 en daarmee parkeerbehoefte van 34 plekken. De berekening gaat uit van maximale aantallen. In het plangebied is ruimschoots voldoende ruimte om deze vraag op te vangen op eigen terrein.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels voor verkeer en parkeren uit de Omgevingswet.

5.15 Klimaatadaptatie

De verandering van het klimaat vraagt om klimaatadaptatie. De impact van klimaatverandering kan groot zijn en verschilt per sector. Zonder zorgvuldige voorbereiding op de veranderingen levert dat risico's op voor de samenleving en de fysieke leefomgeving. Als gevolg van klimaatverandering is er in de fysieke leefomgeving een toegenomen kans op hittestress, droogte, wateroverlast en overstromingen.

Deze negatieve gevolgen zijn als thema's geformuleerd in het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen deze thema's een belangrijke rol. Klimaatadaptatie van de fysieke leefomgeving is hierbij een van de belangrijkste opgaven. Klimaatadaptief ontwikkelen, bouwen en inrichten van de fysieke leefomgeving voorkomt problemen en beperkt financiële en maatschappelijke schade als gevolg van klimaatverandering en de gevolgen daarvan.

Wettelijk kader

De opgave waar de gemeente Bodegraven-Reeuwijk voor staat is groot: in 2050 een klimaatbestendige en waterrobuuste ingerichte gemeente zijn. Als de gemeente niets doet, dan wordt de gemeente op termijn minder prettig om in te wonen, te werken en te recreëren. Inwoners en bedrijven trekken mogelijk weg. Schade aan de leefomgeving neemt toe en natuur en biodiversiteit neemt verder af. Sterfte onder mensen en dieren neemt toe. De urgentie om maatregelen te nemen en rekening te houden met de gevolgen van klimaatveranderingen is evident. De wijze waarop de gemeente dit denkt te realiseren is samengevat onder de noemer "klimaatadaptatiestrategie". De strategie geeft richting aan de wijze waarop Bodegraven-Reeuwijk gaat werken om zich aan te passen aan het veranderende klimaat.

Onderzoek

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft verschillende stresstesten t.b.v. klimaatadaptatie uitgevoerd. De thema's waarop deze testen zijn uitgevoerd betreffen, wateroverlast, overstromingen, droogte en hitte. Het plangebied komt bij geen van de testen naar voren als probleemgebied. In het plan wordt daarom rekening gehouden met de standaardvoorwaarden m.b.t. omgang met water.

Hoe is dit verwerkt in het plan

Niet van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels voor klimaatadaptatie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

5.16 Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het zowel om het beschermen van de gezondheid (bijvoorbeeld voorkomen ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid) als het bevorderen van de gezondheid (bijvoorbeeld middels sport en ontspanning).

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat overheden, bedrijven én burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. Ook kent de omgevingswet 'specifieke zorgplichten', deze borduren voort op de algemene zorgplicht, maar zijn concreter. Een specifieke zorgplicht geldt voor specifieke activiteiten voor concreet genoemde belangen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. In een ruimtelijke procedure dienen dergelijke (planologisch) relevante aspecten met betrekking tot de bescherming van de gezondheid en het milieu dan ook te worden beoordeeld.

Toetsing aan het aspect gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dit thema. Het beoordelingskader kan dus per gemeente verschillen. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid kan in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden. Indien het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid nog niet is vastgelegd in het omgevingsplan, dient te worden getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege.

Wettelijk kader

Binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is geen specifiek beleid op het gebied van gezondheid, wel gelden landelijke regels over spuitzonering. Spuitzonering gaat over de afstand tussen agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige functies, zoals woningen, scholen of zorginstellingen. Het doel is het beperken van blootstelling door drift van bestrijdingsmiddelen. In voorliggend plan worden bedrijfsgebouwen mogelijk gemaakt, de enige woonvorm is een bedrijfswoning. Bedrijfswoningen worden juridisch níet gezien als gevoelige functies in het kader van spuitzonering. Ze genieten een lager beschermingsniveau, waardoor minder strikte afstandseisen gelden dan voor reguliere burgerwoningen, scholen of zorginstellingen. Het aspect spuitzonering is in voorliggend plan dan ook geen belemmering.

Hoe is dit verwerkt in het plan

Niet van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de regels voor gezondheid uit het Besluit kwaliteit leefomgeving

6 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Door vaststelling van dit planologisch besluit worden zogenaamde 'kostenverhaalplichtige activiteiten' mogelijk gemaakt in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De Omgevingswet verplicht de gemeente de kosten die zij zelf maakt ten behoeve van een planologisch besluit voor het mogelijk maken van een kostenverhaalplichtige activiteit te verhalen op de eigenaar of eigenaren van de betreffende gronden. Het kostenverhaal betreft alleen kosten die op de kostensoortenlijst staan als genoemd in Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Hierbij kan worden gedacht aan de kosten die gemoeid zijn met de voorbereiding van het planologisch besluit in de procedurefase, maar ook aan de kosten van aanleg van openbare voorzieningen in de uitvoeringsfase.

Een kostenverhaalsplichtige activiteit mag niet worden verricht voordat de voor de activiteit verschuldigde bijdrage in het kader van het kostenverhaal is betaald. Hiervan kan worden afgeweken als een overeenkomst wordt gesloten waarin voorwaarden worden opgenomen over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dit geval mag de uitvoering van een activiteit wel starten voordat de kostenverhaalbijdrage betaald is. Als er geen zekerheid voor betaling is overeengekomen vóór het nemen van het planologisch besluit, neemt de gemeente kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan, danwel kostenverhaalvoorschriften op bij de omgevingsvergunning.

In het kader van de financiële uitvoerbaarheid wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal is geregeld.

7 Belangenafweging en conclusie

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (hoofdstuk 3).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (hoofdstukken 4 en 5). Daarbij is de uitvoerbaarheid van het plan verzekerd (hoofdstuk 6).

Op basis van voorliggende motivering wordt geconcludeerd dat, alles overwegende, de buitenplanse omgevingsplanactiviteit aanvaardbaar is omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8 Bijlagen

Bijlage 1 – Inrichtingsplan

Bijlage 2 – Beeldkwaliteitskader

Bijlage 3 – Klimaattabel

Bijlage 4 – Watercompensatieplan

Bijlage 5 – Memo bodemonderzoek

Bijlage 6 – Onderzoek akoestiek

Bijlage 7 – Quickscan flora en fauna

Bijlage 8 – Ecologische notitie bosuil

Bijlage 9 – Stikstofonderzoek

Bijlage 10 – Archeologisch onderzoek

Bijlage 11 – Participatieverslag