TAM-omgevingsplan

TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22F MEIJE 2-4, BODEGRAVEN

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

STATUS:	VASTGESTELD
DATUM:	3 juni 2026
IMRO IDN:	NL.IMRO.1901.TAMOPmeije2en4-BP80

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

OPDRACHTGEVER
de heer G. de Heer
Meije 2
2411 PG Bodegraven

STATUS	DATUM	VERSIE
Concept:	27 augustus 2025	1e versie
Voorontwerp:	10 oktober 2025	1e versie
Ontwerp:	16 december 2025	1e versie
Vastgesteld:	3 juni 2026	1e versie

Motivering

Inhoudsopgave

Motivering **3**

Hoofdstuk1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerend omgevingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk2 Bestaande situatie **11**
2.1 Bestaande situatie 11

Hoofdstuk3 Planbeschrijving **13**
3.1 Nieuwe situatie 13
3.2 Verkeer en parkeren 14
3.3 Beeldkwaliteitsparagraaf 16

Hoofdstuk4 Beleidskader **19**
4.1 Rijksbeleid 19
4.2 Provinciaal beleid 21
4.3 Gemeentelijk beleid 28

Hoofdstuk5 Water **33**
5.1 Inleiding 33
5.2 Beleidskader Rijk en provincie 33
5.3 Beleid hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 34
5.4 Waterhuishouding 35

Hoofdstuk6 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu **37**
6.1 Milieu en omgevingsaspecten 37
6.2 Archeologie en cultuurhistorie 47
6.3 Flora en fauna 50
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten 53

Hoofdstuk7 Juridisch kader TAM-omgevingsplan **55**
7.1 Algemeen 55
7.2 Verbeelding 55
7.3 Regels 55

Hoofdstuk8 Participatie **59**
8.1 Verplichte participatie 59
8.2 Participatie omgeving 59
8.3 Bestuurlijk vooroverleg 59
8.4 Vaststellingsprocedure 59
8.5 Beroep 59

Hoofdstuk9 Financiële haalbaarheid **61**
9.1 Kostenverhaal 61
9.2 Nadeelcompensatie 61

Hoofdstuk10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) 63

Regels 65

Hoofdstuk1 Algemene regels 66
Artikel 1 Begripsbepalingen 66
Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen 67
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 71
Artikel 4 Toepassingsbereik 72
Artikel 5 Aanvraagvereisten 73
Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod 74

Hoofdstuk2 Functies en activiteiten 75
Artikel 7 Natuur 75
Artikel 8 Wonen 77

Hoofdstuk3 Regels ter bescherming van waarden en objecten 79
Artikel 9 Waarde - Archeologie 3 79

Hoofdstuk4 Algemene regels 81
Artikel 10 Algemene bouwregels 81
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 82
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 83
Artikel 13 Overige regels 84

Hoofdstuk5 Overgangsrecht 85
Artikel 14 Gebruik 85
Artikel 15 Bouwwerken 86

Bijlagen bij motivering TAM-omgevingsplan

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Notitie stikstofdepositie

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Verslag omgevingsdialoog

Hoofdstuk 1 Inleiding

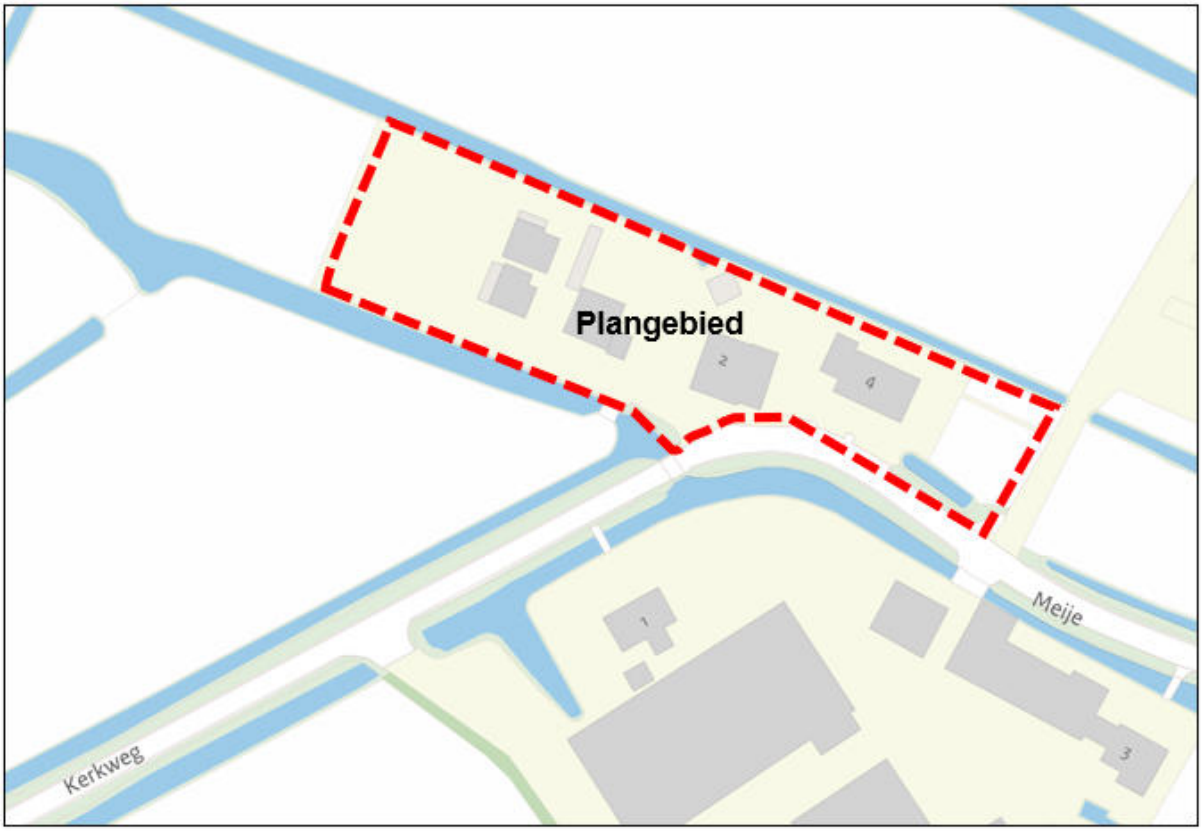
1.1 Aanleiding

Op het woonperceel aan de Meije 2 in Bodegraven is een aannemersbedrijf toegestaan. Het voortzetten van een bedrijf in het buitengebied is niet wenselijk. In verband hiermede is initiatiefnemer voornemens deze bedrijfsactiviteit te schrappen en de vrijkomende grond te betrekken bij het woonperceel. De bedrijfsgebouwen worden gesloopt. In de plaats hiervan wordt een bijgebouw teruggebouwd met drie kamers voor een Bed & Breakfast voorziening bij de woning. Deze ondergeschikte functie stimuleert de recreatiemogelijkheden in het buitengebied van Bodegraven.

Er zijn vanuit oogpunt van de fysieke leefomgeving geen beletselen om de functieaanpassing mogelijk te maken. Om deze vervolgfunctie juridisch-planologisch mogelijk te maken is een TAM-omgevingsplan opgesteld, waarin wordt aangetoond dat de vervolgfunctie naar wonen met een ondergeschikte Bed & Breakfast voorziening vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties inpasbaar is. In dit TAM-omgevingsplan is ook het woonperceel aan de Meije 4 meegenomen, omdat het totaal aantal woningen conform de bestaande situatie niet meer dan twee mag bedragen. Deze aanpassing hoeft verder geen bespreking in de motivering.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Meije 2 en 4, een bebouwingslint in het noordelijk buitengebied van Bodegraven. Naast veehouderijbedrijven komen er ook verspreid liggende burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven voor. Aan de overzijde van de Meije ligt een veehouderijbedrijf aan de Meije 1 en 3. Aan de west- en noordzijde ligt het veenweidegebied. In onderstaande situatietekening (figuur 1) is het plangebied met een rood gestippelde lijn aangeduid.



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

1.3 Vigerend omgevingsplan

Het omgevingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan uit de Wet ruimtelijke ordening. Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente één omgevingsplan voor haar hele grondgebied vaststellen. Gemeenten krijgen een overgangsperiode om hun omgevingsplan om te vormen naar een volwaardig omgevingsplan. Deze periode loopt tot 1 januari 2032.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan is ontstaan na de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit wordt het 'omgevingsplan van rechtswege' of 'tijdelijk deel' genoemd. Feitelijk gaat het om dezelfde bestemmingsplannen die dan één omgevingsplan vormen. Voor het plangebied geldt het omgevingsplan van rechtswege.

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak Raad van State
"Buitengebied Noord"	22 november 2017	28 augustus 2019
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	n.v.t.
"Parapluplan Archeologie"	27 september 2023	n.v.t.
"Paraplubestemmingsplan Wonen"	16 oktober 2024	n.v.t.

Het plangebied ligt in het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Noord', waarin het plangebied is bestemd voor 'Wonen', 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' en 'Agrarisch met waarden'.

Om aan deze planontwikkeling medewerking te verlenen is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet geschikt. In verband hiermede is een TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel (afgekort TAM) nodig. (De TAM is bedoeld om een gebiedsontwikkeling te kunnen faciliteren die niet via een BOPA kan worden verleend.)

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

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit TAM-omgevingsplan relevante rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 is de Waterparagraaf opgenomen. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten fysieke leefomgeving en milieu. Hoofdstuk 7 gaat in op het juridisch kader van het TAM-omgevingsplan. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de participatie. Hoofdstuk 9 is gewijd aan de financiële haalbaarheid. In hoofdstuk 10 is op basis van de voorgaande hoofdstukken gemotiveerd dat er met de nieuwe regeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Luchtfoto plangebied bestaande situatie van de Meije 2.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De Meije maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap het Groene Hart. Het gebied is gelegen in het noordelijk gelegen agrarisch buitengebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (De Meijepolder). Dit gebied kan worden gekarakteriseerd als een veenweidegebied met lintbebouwing. Langs de randen staan verspreid boerderijen (rundveehouderijbedrijven), voormalige agrarische bedrijfscomplexen, burgerwoningen en kleinschalige bedrijven. Beelddrager is het riviertje De Meije. Het is een voortzetting van de Linschotenstroom, die uit de Betuwe komend, de Lek kruiste en daarna ongeveer de loop volgde van de tegenwoordige Hollandse IJssel tot even voor Montfoort en vervolgens via Linschoten naar Woerden liep. Daar liep hij een stukje mee met de Oude Rijn om te eindigen als wat nu de Meije is.

Ten noorden van het riviertje liggen achtereenvolgens weilanden en de Zuideinderplas als onderdeel van de Nieuwkoopse Plassen. Ten zuiden van de Meije ligt de weg met aan weerszijden lintbebouwing. Hierachter ligt het open veenweidegebied tot de bebouwingscontouren van de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Woerden. Tussen deze plaatsen ligt het open venster, dat doorsneden wordt door rijksweg A12.

De aanwezige bebouwing langs de Meije is divers van aard. Naast authentieke boerderijen met hierbij behorende erfbebouwing, komen hier voorts voormalig gerenoveerde boerderijen, (kleinschalige) bedrijven en nieuwbouwwoningen voor, waarbij ook aandacht is besteed om de woningen goed te laten inpassen in dit karakteristieke landschap. In het bebouwingslint staan twee woningen aan de Meije 2 en 4. Hiernaast ligt een mestopslag van een veehouderij aan de Meije 1 en 3. In zuidelijke richting ligt aan de overzijde op de Meije het veehouderijbedrijf op 1 en 3. In westelijke en noordelijke richting ligt het veenweidegebied.

Woning aan de Meije 4.

Noordelijk gelegen veenweide.

Zuidelijk gelegen veenweide.

Veehouderij aan Meije 1 en 3.

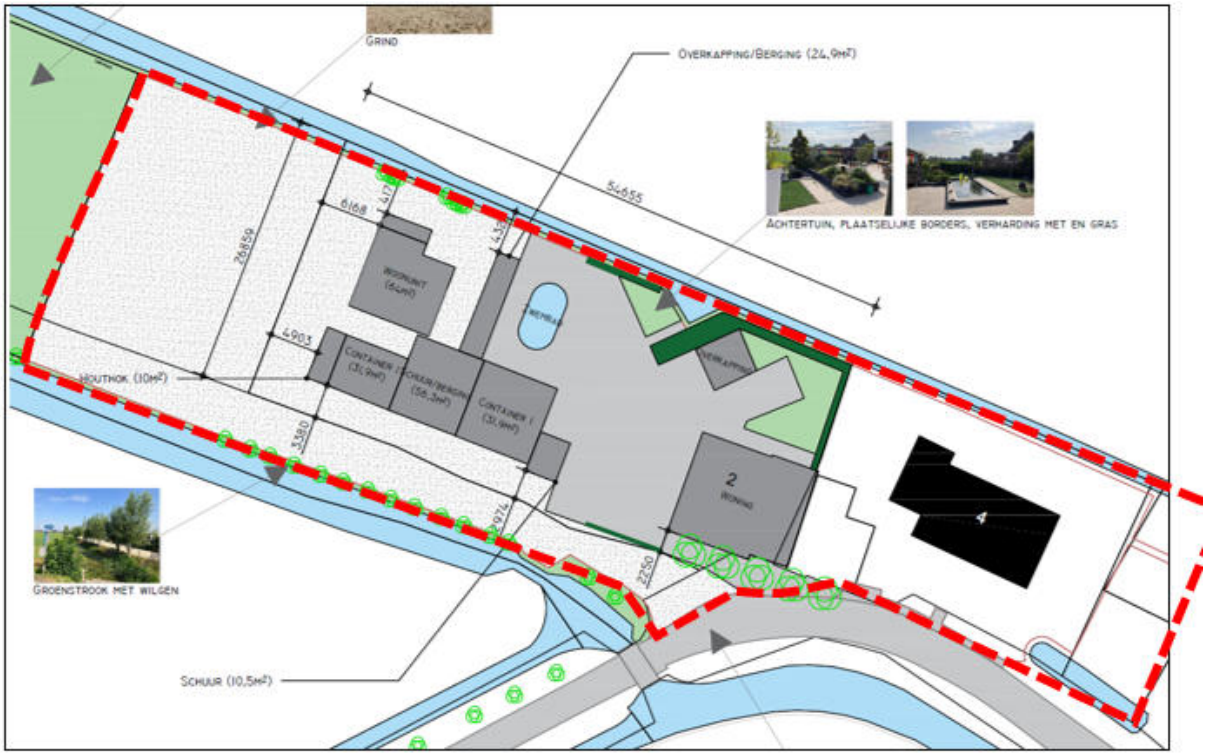
Bedrijfswoning aan de Meije 1.

Mestopslag van veehouderij.

Plangebied

De planlocatie ligt aan de Meije die in zuidwestelijke richting overgaat in de Kerkweg. Op het woonperceel staat een woning. Ten oosten hiervan is een aannemersbedrijf toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten zijn enkele jaren geleden beëindigd.

Binnen het bouwvlak staan bedrijfsgebouwen (schuur/berging, huthok, containers en overkapping) met een oppervlakte van 155 m². Ten noorden hiervan staat een tijdelijke woonunit van 64 m² die niet meer in gebruik is. Het terrein rondom de bedrijfsvestiging is verhard met grind. Een situatietekening van de bestaande toestand is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Situatietekening plangebied bestaande toestand (rood gestippeld omkaderd).

Verouderde bedrijfsbebouwing.

Bedrijfbebouwing gezien vanaf de zuidoostzijde.

Links voormalige woonunit en bebouwing vanaf zuidwestzijde.

De woning aan de Meije 2.

Terrein naast bebouwing.

Plangebied vanaf de Kerkweg.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

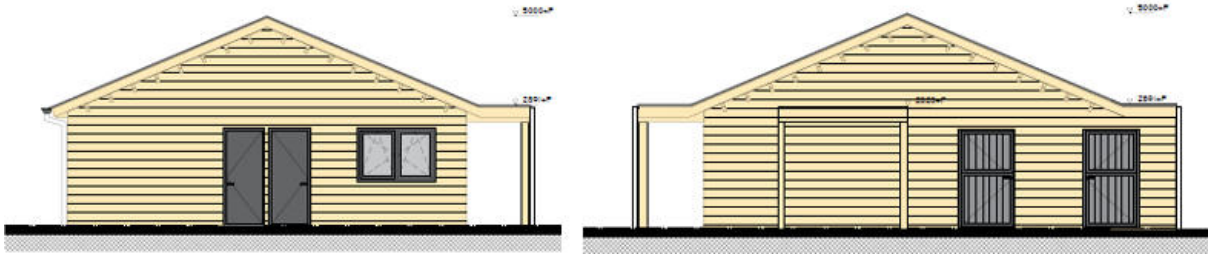
3.1 Nieuwe situatie

In verband met beëindiging van de bedrijfsactiviteiten wordt de bedrijfsbebouwing en tijdelijke woonunit met een oppervlakte van 219 m² gesloopt. Gelijktijdig wordt de verharding teruggebracht. In plaats van de te slopen bebouwing komt er een nieuw bijgebouw met drie kamers voor een Bed & Breakfast voorziening met aansluitend een berging met de functie 'Wonen'. Voor de Bed & Breakfast voorziening komen drie parkeerplaatsen voor auto's, alsmede een stalling voor fietsen, containers en een aanhanger. Ten westen van het bijgebouw komen nog eens vier autoparkeerplaatsen. De woning met bijbehorend erf blijft ongewijzigd.

Het bijgebouw is zodanig gepositioneerd dat er een logische samenhang ontstaat van de terreininrichting van het woonperceel. De architectonische stijl van het bijgebouw is passend in het buitengebied. Het bijgebouw krijgt een oppervlakte van 220 m² met een goot- en bouwhoogte van circa 2,9 en 5,0 meter. De bestaande woning behoudt de functie ’Wonen’ met een bouwvlak in het TAM-omgevingsplan. An de westzijde wordt een strook van 3 meter opgenomen met de functie 'Natuur'. Qua landschappelijke inpassing dient deze strook ingevuld te worden met gebiedseigen beplanting. De erfafscheiding dient ingepast te worden ná deze strook 'Natuur' (op het aangrenzende perceel met de functie 'Agarisch met waarden'). Een verkavelingstekening van de nieuwe toestand is opgenomen in figuur 4. Enkele aanzichttekeningen van het nieuwe bijgebouw zijn opgenomen in figuren 5 en 6.

Figuur 4: verkavelingsplan nieuwe situatie.

Figuur 5: Aanzichttekeningen nieuw bijgebouw (boven voorzijde en onder achterzijde).



Figuur 6: Aanzichttekeningen nieuw bijgebouw (linker zijgevel en rechter zijgevel).

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Het perceel is gelegen aan het begin van de Meije. Deze weg vormt een recreatieve verbindingsweg van Bodegraven (vanaf de Oude Rijn en Kerkweg) naar de Nieuwkoopse Plassen, Woerdense Verlaat en Zegveld/ Woerden. De maximum snelheid is hier 60 km/ uur. Deze weg wordt nagenoeg alleen gebruikt voor bestemmings- en recreatief verkeer (voornamelijk fietsers). De woning en Bed & Breakfast voorziening worden ontsloten via de bestaande, te handhaven, uitrit.

Verkeersgeneratie

De ontwikkeling dient door diens verkeersaantrekkende werking niet te leiden tot verkeerskundige knelpunten. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde planontwikkeling totaal 17 motorvoertuigbewegingen per werketmaal (1 bestaande woning (8,2 per etmaal) en drie kamers voor Bed & Breakfast (3 x 2,8) = 8,40). Daartegenover vervallen de verkeersbewegingen van het aannemersbedrijf. Dit aantal op de Meije blijft ruim onder de 6.000 motorvoertuigen per etmaal, zodat het bestaande wegennet de verkeersbewegingen van en naar het plangebied kan verwerken.

De Meije.

Uitrit vanaf plangebied naar de Meije.

De Meije vanaf plangebied.

De Kerkweg.

3.2.2 Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 6 mei 2025 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op CROW-publicatie 744. Hierbij kan voor het plangebied worden uitgegaan van weinig stedelijk in buitengebied. De parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeerkencijfers Nota Parkeernormen.

Functies	**Norm (gemiddeld)***	**Opmerkingen**
Koop vrijstaand	2,0	0,3 pp aandeel bezoekers
Bungalowpark (huisjescomplex)	2,1	

* niet stedelijk, buitengebied

Op basis van deze uitgangspunten ontstaat de volgende parkeerbalans (tabel 3.2).

Tabel 3.2: Parkeerbalans nieuwe situatie.

Functies	**Parkeernorm**	**aantal**	**Totaal**
Koop vrijstaand (bestaand)	2,4	1	2,4 pp
Bungalowpark, (huisjescomplex)	2,1	3	6,3 pp
Totaal			**9,0 pp (afgerond)**

In totaal zijn voor de woning met drie Bed & Breakfast-units 9 parkeerplaatsen benodigd. Voor de drie Bed & Breakfast voorzieningen worden zeven parkeerplaatsen aangelegd. Bij de woning zijn drie parkeerplaatsen aanwezig, zodat het plan kan voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Bij uitwerking van het bouwplan dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeernorm. In de te verlenen omgevingsvergunning wordt dit middels het opnemen van voorwaarden geborgd.

Conclusie

De verkeersbewegingen van deze functieaanpassing kunnen worden opgevangen binnen de bestaande infrastructuur, omdat de maximumcapaciteit ter hoogte van het plangebied nog voldoende capaciteit heeft.

De parkeerbehoefte kan worden opgevangen in het plangebied. De aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen wordt geborgd in het 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk'. Bij uitwerking van het bouwplan dient te worden aangetoond dat hieraan kan worden voldaan.

3.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

In artikel 7.43h van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (gebiedstype: beschermingscategorie 3 Buitengebied) is bepaald dat een omgevingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied. In de motivering worden de volgende, in lid 2 genoemde kwaliteiten, betrokken:

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

Deze paragraaf voorziet hierin.

Beeldkwaliteit

De Meijepolder omvat het meest noordelijke polderlandschap in het buitengebied van Bodegraven-Reeuwijk in het grensgebied met de gemeente Nieuwkoop. Het landschapsbeeld wordt hier net als in andere delen van het veenweidegebied gekenmerkt door een bijzonder open landschap en vergezichten met een diepte van 4 tot 5 km. Maar ondanks het op het oog homogene landschapsbeeld is ter plaatse sprake van een zekere verscheidenheid aan verkavelingspatronen waaronder de vrij intensieve strokenverkaveling in de Meijepolder.

De enige ontsluitingsweg in dit deel van het buitengebied is de oude landweg van de Meije, waar vandaan het polderlandschap is ontgonnen. Sinds de 19e eeuw is de bebouwingsdichtheid in de van oorsprong open lintbebouwing langs de Meije enigszins toegenomen. Hierdoor is het achterliggende polderlandschap op veel plekken vanaf de landweg amper meer zichtbaar of beleefbaar. Dit neemt echter niet weg dat de Meije nog steeds als een uniek ensemble met veel beeldbepalende panden en boerenerven kan worden beschouwd die in cultuurhistorisch opzicht een waardevol geheel vormen.

Een bijzonder kenmerk van de Meijepolder is het - vergeleken met andere poldergebieden - zeer fijnmazige slotenstelsel. Het veenweidelandschap bestaat hierdoor voor ruim 10% uit open water en biedt ruime buffermogelijkheden voor de opvang van “gebiedseigen” regenwater.

Als gevolg van deze kwaliteiten maakt het buitengebied al enkele decennia deel uit van het Groene Hart van de Randstad. Hoofddoelstelling voor deze planologische status is de handhaving van het overwegend groene karakter van het veenweidelandschap en een beperking van verdere verstedelijking. Handhaving van de bestaande landschappelijke kwaliteiten is echter niet vanzelfsprekend. Dientengevolge dienen de karakteristiek van het landschap en de beeldbepalende elementen in de toekomst beter te worden beschermd.

Planspecifiek

Dit TAM-omgevingsplan zorgt voor sanering van een gebiedsvreemde bedrijfsactiviteit in het buitengebied om een kleinschalige Bed & Breakfast voorziening mogelijk te maken bij een bestaand woonperceel. Deze ondergeschikte recreatieve functie is passend in het buitengebied. Per saldo is er sprake van een verbetering van de milieu- en ruimtelijke kwaliteit. Het bijgebouw wordt landschappelijk ingepast met behoud van bestaande doorzichten; het oorspronkelijke polderlint wint aan kwaliteit.

Conclusie

De landschappelijke dynamiek aan de Meije 2 wordt verbeterd, omdat bedrijfsbebouwing van een aannemersbedrijf wordt gesaneerd. De landschappelijke kwaliteiten worden hierdoor verbeterd. Het bijgebouw voor de Bed & Breakfast voorziening wordt landschappelijk ingepast. Deze ontwikkeling in het

veenlandschap draagt bij aan behoud van het veenweidegebied en het herstel van kenmerkende landschapselementen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

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

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

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

De vier prioriteiten

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

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

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

Drie afwegingsprincipes

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

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

Relatie tot TAM-omgevingsplan

In de uitwerking van prioriteit 4 ’Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied’ is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Eén van de beleidskeuzes is als volgt: "Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief." Onder unieke landschappen wordt onder andere het Groene Hart benoemd. Het plangebied ligt hierbinnen. Dit gebied is aangewezen als Nationaal landschap. Het doel is om de kwaliteit te versterken en te beschermen.

Het bedrijfsperceel wordt betrokken bij de woonbestemming. In plaats van de bedrijfsbebouwing wordt een bijgebouw met een Bed & Breakfast voorziening mogelijk gemaakt. Deze functie geeft een impuls

aan de recreatiemogelijkheden in het buitengebied. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies is de activiteit wonen met een kleinschalige Bed & Breakfast voorziening een passende functie zonder dat nabij gelegen (agrarische) bedrijven worden beperkt zoals toegelicht in paragraaf 6.1.2.

4.1.2 Instructieregels rijk (AMvB's)

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor dit TAM-omgevingsplan is alleen het Bkl van belang. Voor de volgende onderwerpen gelden er op grond van het Bkl instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

- De dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden(§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Toetsing aan instructieregels

Onderhavig TAM-omgevingsplan is opgesteld om de functie 'Bedrijf' te schrappen op een woonperceel met de mogelijkheid om bedrijfsgebouwen te vervangen door een bijgebouw met drie kamers voor een Bed & Breakfast voorziening.

Een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 4.1.3. Een beoordeling aan milieu en gezondheid is opgenomen in paragraaf 6.1. Hier is aangetoond dat deze belangen voldoende zijn beschermd. Verder blijkt uit de resultaten in paragraaf 6.1.6 dat in het plangebied de veiligheid is gewaarborgd. De waterbelangen zijn voldoende meegewogen in paragraaf 5.4. Deze ontwikkeling is niet in strijd met de instructieregels.

4.1.3 Besluit kwaliteit leefomgeving

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt op grond van lid 2 met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

In lid 4 is bepaald dat als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, die beoordeling alleen tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Dit betekent dat in de toelichting van een omgevingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede fysieke leefomgeving door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Bkl. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de ladder, zoals deze vanaf 1 januari 2024 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In dit TAM-omgevingsplan wordt de functie 'Bedrijf' geschrapt en bij het woonperceel betrokken met een nieuw bijgebouw voor een Bed & Breakfast met drie kamers. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is niet nader gedefinieerd in het Bkl. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit wordt toegelicht in paragraaf 4.2.2.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over ontwikkelingen van deze omvang. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Bkl. De functie Wonen met een bijgebouw voor een Bed & Breakfast voorziening is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen voor deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 18 februari 2025 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

Bij het maken van ruimtelijke keuzes wil de provincie meer gaan prioriteren op gezondheid, kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. De provincie onderzoekt hoe er kan worden gestuurd op brede welvaart, inclusief welzijn en welbevinden. Dit betekent dat water en bodem nog meer sturend worden gehanteerd als randvoorwaarde voor een veilige, toekomstbestendige ontwikkeling van Zuid-Holland. En dit betekent dat er een toekomstbestendige economie wordt nagestreefd met een betere leefomgevingskwaliteit en gezondheid. Daarbij wordt voorrang gegeven aan een duurzame, digitale en inclusieve economie, met

borging van maatschappelijke meerwaarde. Een duurzame economie richt zich op circulariteit, energietransitie en natuurinclusiviteit. Een inclusieve economie houdt rekening met het klein-, midden- en grootbedrijf, in alle regio's en voor werkgevers en -nemers. Zo wordt ook het belang bewaakt om inwoners een eigen inkomen te laten verdienen, ook op de lange termijn. Dit betekent bovendien dat ruimte beter zal worden beschermd om provinciale ambities, wettelijke verplichtingen en doelen te realiseren.

De nieuwe koers zal in samenspraak met medeoverheden en andere stakeholders, zowel thematisch als gebiedsgericht, nog nader worden uitgewerkt. Het is de bedoeling om de resultaten daarvan stapsgewijs in het Omgevingsbeleid van de provincie te verankeren door de ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes hierop aan te passen. De ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes zijn:

1. Samenwerken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een welvarend Zuid-Holland
5. Naar vitale balans water, natuur en landbouw
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland.

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

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. De Kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland. Bij elk gebiedskenmerk zijn richtpunten geformuleerd, waar rekening mee moet worden gehouden. De Kwaliteitskaart met de bijbehorende richtpunten zijn een middel om vroeg in het planvormingsproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. De kaart is opgebouwd uit vier lagen:

- laag van de ondergrond
- laag van de natuur- en cultuurlandschappen
- laag van de stedelijke occupatie
- laag van de cultuurhistorie

Alle lagen hebben een relatie met elkaar. De laag van de ondergrond gaat over de bodem en de natuurlijke landschapsvormende processen. De laag van de cultuur- en natuurlandschappen behandelt de laag van het zichtbare landschap. Deze laag wordt gevormd door eeuwenlang grondgebruik door de mens. De laag van de stedelijke occupatie bestaat uit het stedelijk weefsel van wonen, werken, voorzieningen en de onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de cultuurhistorie over de herkenbaarheid van de geschiedenis van Zuid-Holland.

Kwaliteitskaart

Op de *Laag van de ondergrond* maakt het plangebied onderdeel uit van een rivierdeltacomplex (rivierklei en veen), dat wordt gevormd door een bijzonder reliëf - oude stroomgordel en geulafzettingen. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Richtpunt is onder andere dat ontwikkelingen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand houden.

Op de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van het veen(weide)landschap (figuur 7). De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen rekening houden met het behoud van kenmerkende landschapselementen. Voorts dragen ontwikkelingen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden. Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
Daarnaast ligt het plangebied in een boezem-/vaarlint en een veenkade. Linten vormen een belangrijk onderdeel van het Zuid-Hollandse landschap. Ze worden gevormd door lineaire, deels aaneengesloten bebouwing langs lineaire structuren zoals wegen, waterwegen of dijken. Op veel plaatsen hebben de linten een sterke relatie met het omliggende landschap. Op andere plaatsen zijn de linten ingesloten in andere bebouwing. Ook komt er verspreid liggende bebouwing langs (polder)wegen voor, waar de afstand tussen de bebouwing relatief groot is. Deze verspreid liggende bebouwing staat niet op de Kwaliteitskaart, maar er gelden wel richtpunten voor. De meeste bebouwingslinten zijn van cultuurhistorische betekenis en worden vaak gebruikt als recreatieve route. Ontwikkelingen langs de linten dienen daarom zeer zorgvuldig ingepast te worden. Richtpunten ruimtelijke kwaliteit zijn o.a.:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Waar mogelijk behouden van de doorzichten vanaf de weg op het achterliggende landschap.
- Kleinschalige nieuwe ontwikkelingen langs linten zijn mogelijk indien er sprake is van de functieverandering van de bebouwing van een perceel, bijvoorbeeld van een agrarische functie naar een woonfunctie.
- Ontwikkelingen dienen te passen in het karakter van het lint. Dit betekent dat de ontwikkeling aansluit op het profiel van het lint, de maat en schaal van de bebouwing en de mate van transparantie van het lint. Er is respect voor de historische gaafheid van het lint.

Op de *Laag van de stedelijke occupatie* maakt de Meije onderdeel uit van het Provinciaal hoofdfietsnetwerk (figuur 7). In het hoofdnetwerk fiets zijn de voor de provincie belangrijke (boven) regionale fietsverbindingen ondergebracht. Het gaat om doorgaande fietsverbindingen voor zowel recreatief als woon-werk fietsverkeer. Dit hoofdnetwerk vormt de basis voor een fijnmazige, lokale netwerken. Richtpunten ruimtelijke kwaliteit zijn o.a. het voorkomen van (nieuwe) obstakels in het fiets-, wandel, ruiter- en vaarnetwerk door bijvoorbeeld verbreding en aanleg van wegen of nieuwe woonlocaties.
Op de *Laag van de Cultuurhistorie* is het plangebied niet specifiek aangeduid.

Toetsing aan kwaliteitskaarten
Dit TAM-omgevingsplan voorziet in het schrappen van de functie 'Bedrijf', zodat dit bedrijfsperceel bij het bestaande woonperceel kan worden betrokken. In plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen komt een nieuw bijgebouw met drie kamers voor een Bed & Breakfast bij de woning. De Bed & Breakfast voorziening draagt bij aan de recreatievoorzieningen in het buitengebied op een (bestaand) woonperceel. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, omdat een milieubelastend bedrijf wordt gesaneerd. Verrommeling wordt tegengegaan. De belevingswaarde van het gebied wordt verbeterd met behoud van bestaande doorzichten. Het hoofdfietsnetwerk ligt buiten het plangebied, zodat geen sprake is van het aanbrengen van nieuwe obstakels.

Conclusie
De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. De functie 'Bedrijf' wordt geschrapt en bij het woonperceel betrokken met een nieuw bijgebouw voor een Bed & Breakfast voorziening met drie kamers. Deze vervolgfunctie tast de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet aan. Het hoofdfietsnetwerk wordt gerespecteerd. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie.

Figuur 7: Links uitsnede Kwaliteitskaart 'Laag van de Cultuur- en Natuurlandschappen' en rechts kaart 'Laag van de stedelijke occupatie'.

4.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 15 december 2021 de 'Zuid-Hollandse Omgevingsverordening' vastgesteld. Op 1 juli 2025 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Omgevingswet opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 7.45 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in te gaan op de motivering in op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken. In dat geval is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit TAM-omgevingsplan maakt drie kamers voor een Bed & Breakfast voorziening mogelijk als ondergeschikte functie op een woonperceel met één woning. Het begrip ’stedelijke ontwikkeling’, zoals opgenomen in de definitie in het Bkl is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden van deze ondergeschikte functie bij de woning te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 5.129g van het Bkl te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Toetsing aan de ladder is derhalve niet nodig.

Ruimtelijke kwaliteit
De regels voor ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in paragraaf 7.3.7. Deze paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen. Op grond van artikel 7.43c van de Omgevingsverordening (randvoorwaarden soorten ruimtelijke ontwikkeling) kan een omgevingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.
3. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit
Op de Kwaliteitskaart (figuur 7) is het plangebied op de Laag van cultuur- en natuurlandschappen aangeduid als ’Veen(weide)landschap’. De landschappelijke kenmerken van het gebied worden opgewaardeerd, omdat bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In de plaats hiervan komt een bijgebouw met een kleinschalige Bed & Breakfast voorziening als ondergeschikte functie bij de woning. De functiewijziging is gelet op de situatie ter plaatse qua aard en schaal passend te beschouwen. De richtpunten zijn niet in het geding. Dit betekent dat sprake is van ’inpassing’, zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan. De bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde van het veenweidegebied blijven ondanks deze functiewijziging intact.

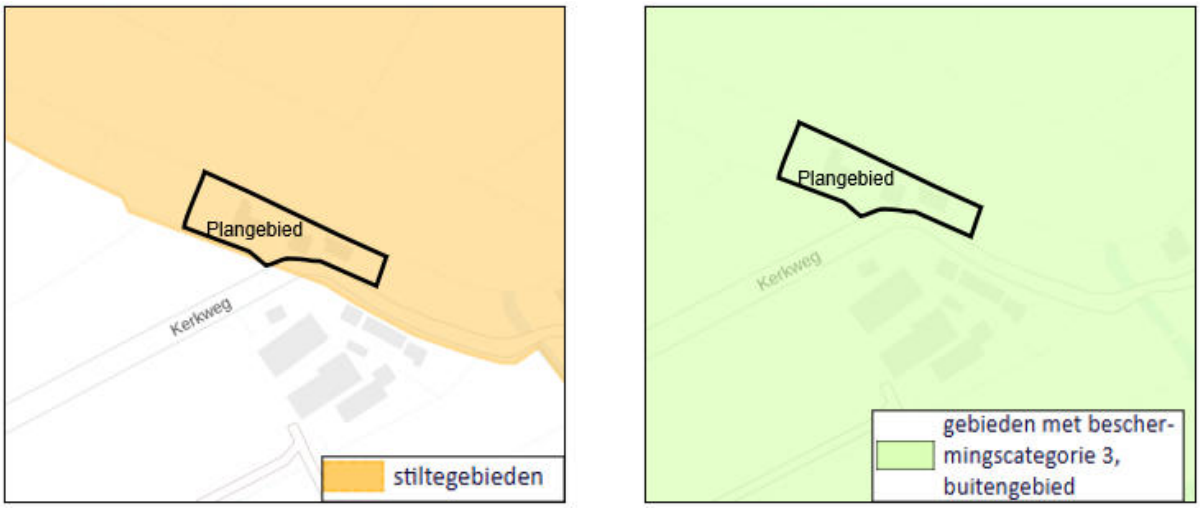
Stiltegebieden
In artikel 2.1 (aanwijzing en geometrische begrenzing van stiltegebieden) van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn stiltegebieden aangewezen, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en zijn verbeeld op kaart 2 in bijlage II. Het plangebied ligt in een stiltegebied (zie figuur 8).
Toetsing aan Stiltegebied
Sprake is van gebiedseigen ’geluid’, zodat het plan voldoet aan het richtpunt voor stiltegebied.

Beschermingscategorie 3 'Buitengebied'
Het plangebied maakt op grond van artikel 7.42, lid 3 onderdeel uit van het buitengebied in beschermingscategorie 3 (figuur 8). Een omgevingsplan voor een locatie met beschermingscategorie 3 als bedoeld in artikel 7.42, derde lid, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder soort inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43h.
Op grond hiervan kan een omgevingsplan voor een locatie in het Buitengebied als bedoeld in artikel 7.42, zesde lid, voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, zoals blijkt uit een afdoende motivering die ook ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied. In de motivering worden in artikel 7.43h, lid 2 de volgende kwaliteiten betrokken:

a. de kenmerkende maat, schaal en het groene karakter van het landschap;
b. de relatie tussen stad en buitengebieden het onderscheid daartussen;
c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Toetsing plan aan beschermingscategorie 3
In dit geval is sprake van een lintzone waar wonen is toegestaan. Hiermee hebben Gedeputeerde Staten al eerder ingestemd. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten worden verbeterd, omdat een aannemersbedrijf wordt gesaneerd. In plaats hiervan wordt het perceel betrokken bij de woonfunctie met een kleinschalige Bed & Bed voorziening. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het

gebied. Dit valt onder de noemer inpassing. Er is geen strijd met deze artikelen van de Omgevingsverordening.



Figuur 8: Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, links uitsnede kaart 2: 'Stiltegebieden' en rechts kaart 16 'Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën'.

Hoofdfietsnetwerk en lange afstand wandelpaden

In artikel 7.79b (behoud en versterking hoofdfietsnetwerk en lange afstand wandelpaden) is opgenomen dat een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening houdt met het belang van de instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het hoofdfietsnetwerk en de lange afstand wandelpaden.

Het belang van vaker en verder fietsen en het belang van meer mensen die meer lopen, zijn ook provinciale belangen. In de verordening zijn daarom de wandel- en fietsnetwerken vastgelegd die van provinciaal belang zijn. In bijlage II is de Meije als hoofdfietsnetwerk aangeduid. Deze route is opgenomen, omdat deze een verbinding vormt tussen verschillende kernen.

Toetsing aan hoofdfietsnetwerk

Het woonperceel ligt ten noorden van de Meije. Het bouwplan heeft geen invloed op het hoofdfietsnetwerk. De instructieregels van de provincie worden gerespecteerd.

Risico'svan klimaatverandering

In paragraaf 7.3.6a (Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 7.41a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 4.3.3 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie

Dit plan maakt een vervolgfunctie van 'Bedrijf' naar 'Wonen' mogelijk als onderdeel van een bestaand woonperceel. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit worden verbeterd. Er is geen strijd met de instructieregels van de provincie. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 7.45 van de Omgevingsverordening (ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 7.43c, lid 1 (inpassen) van de Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit);
- het plan in overeenstemming is met artikel 7.43h van de Omgevingsverordening (gebiedstype: beschermingscategorie 3 buitengebied);

- het plan is in overeenstemming met artikel 2.1 van de Omgevingsverordening (aanwijzing en geometrische begrenzing van stiltegebieden) van de Omgevingsverordening, omdat sprake is van een gebiedseigen functie in het stiltegebied.
- het plan in overeenstemming is met artikel 7.79b van de Omgevingsverordening (behoud en verbetering hoofdfietsnetwerk en lange afstand wandelpaden), omdat het plangebied buiten de geometrische begrenzing hiervan ligt.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor Gouwe Wiericke op 16 december 2014 een gebiedsprofiel vastgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.
Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.
De meeste bebouwing in het gebied is geconcentreerd in de zone langs de Oude Rijn. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de historische lintstructuur intact te blijven.
Gouwe Wiericke heeft een Rijk palet aan polders met ieder zijn eigen karakteristieke verkavelingspatroon. Kenmerkend voor Gouwe Wiericke is het samenspel tussen het oorspronkelijke ontginningspatroon en de vervening. De ambities van het gebiedsprofiel richten zich onder andere op:

- het behouden van de grote openheid en uitgestrektheid van het veenweidelandschap van Gouwe Wiericke, het versterken van de samenhang met de andere gebieden van het Groene Hart, en het behoud van de polders, met de daarbij horende verkavelings- en waterpatronen, als dominante ruimtelijke eenheden;
- het behouden van de nuances tussen de polders en de beleefbaarheid van de verschillende stadia van veenontwikkeling;
- het behoud van de gevarieerde opbouw van de bebouwing langs de Oude Rijn en de panorama's vanaf de A12, N11 en de spoorlijnen;
- het behouden en versterken van de grote mate van diversiteit tussen de verschillende bebouwingslinten.

Het plangebied ligt in en herkenbaar waterrijk veen(weide)gebied aan een cultuurhistorisch lint. De Meije en de smalle weg erlangs kronkelen met veel bochten, terwijl de boerderijen recht op de kavels staan. Daardoor kijkt men steeds vanuit een andere hoek tegen de boerderijen aan en lijkt het lint afwisselend besloten en dan weer met brede doorzichten. De weg ligt op korte afstand van de Meije. In de smalle strook tussen de Meije en de weg staat veel woonbebouwing waardoor het water weinig zichtbaar is. Aan de overkant van de Meije staan enkele grote agrarische bedrijven die met bruggen over de Meije ontsloten worden. Het eerste deel vanaf de Oude Rijn is een voormalige Kerkweg. Door zijn rechte lijn wijkt hij af van het verder kronkelige lint langs de Meije.
De Meije vormde de ontginningsbasis voor de Meijepolder en (in mindere mate) voor de Polder Nieuwkoop. Interessant is het verschil in verkaveling aan weerskanten: regelmatige cope-verkaveling in de Meijepolder en onregelmatige blokverkaveling in Polder Nieuwkoop. Wegens zijn bijzondere en herkenbare ruimtelijke structuur en de gave verschijningsvorm is het verderop gelegen lint langs de Meije aangewezen als kroonjuweel. Het plangebied zelf ligt hier buiten.

Toetsing planinitiatief
De landschappelijke dynamiek aan de Meije wordt opgewaardeerd, omdat een aannemersbedrijf wordt gesaneerd. De gronden worden betrokken bij een bestaand woonperceel met een nieuw bijgebouw voor een Bed & Breakfast voorziening met drie kamers. Zichtlijnen worden hierdoor niet aangetast, omdat in plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen alleen een kleiner bijgebouw wordt teruggebouwd. Dit bouwwerk wordt ruimtelijk en landschappelijk ingepast. Het lint blijft een lint als onderscheidend bebouwingsvorm in het gebied, waarbij de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor

historische gaafheid van het lint worden gerespecteerd. Het contrast tussen het open polderlandschap en de nieuwe kleinschalige bebouwing wordt verbeterd. De poldersloten blijven zichtbaar.

Conclusie
De vervolgfunctie naar 'Wonen' met een bijgebouw voor een Bed & Breakfast voorziening is in overeenstemming met het ambitiebeeld van het Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke. Deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 7.43h van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Mitsdien wordt voldaan aan de provinciale belangen met betrekking tot de in dit TAM-omgevingsplan mogelijk te maken Bed & Breakfast voorziening op een bestaand woonperceel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

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

Deze Toekomstvisie is bedoeld als vertrekpunt waarmee gemeente, inwoners en organisaties samenwerken aan de toekomst. De toekomstvisie geeft aan hoe de gemeente zich in de toekomst ziet en hoe zij omgaat met de verschillende vraagstukken en ontwikkelingen die er spelen.
De toekomstvisie is formeel een ‘omgevingsvisie’. Dat is een visie op de leefomgeving, die elke gemeente moet maken. Deze omgevingsvisie vormt de basis van al het ruimtelijke beleid én alle regels over de ruimtelijke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie wordt daarom verder uitgewerkt in het omgevingsplan. De gemeente heeft de volgende opgaven geformuleerd, waarop de toekomstvisie een passend antwoord geeft.

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

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

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

Dorpsvisie
De dorpsvisie voor De Meije bestaat uit drie onderdelen: wonen en sociale thema’s, veiligheid en het veranderende landschap. De drie delen geven aan hoe Meijenaren over hun toekomst denken.

Wonen en sociale thema’s
Vrijwel iedereen beoordeelt het wonen in De Meije als goed tot zeer goed. De Meije is een uniek gebied, waar rust is, je een vrijheidsgevoel kunt ervaren, aandacht is voor de buren (ook al wonen die soms ver weg) én evenementen een sociale functie vervullen. Meijenaren zien liever geen uitbreiding van het aantal woningen, behalve op vrijkomende locaties. Bij nieuwbouw moet het karakteristieke, landelijke karakter, met de mooie doorzichten, behouden worden. Nieuwe woningen zijn vooral bedoeld voor jongeren, gezinnen en senioren, zodat deze groepen in de Meije kunnen blijven wonen. De meeste

inwoners voelen zich veilig, maar er zijn wel zorgen om inbraken. De buurtapp levert een positieve bijdrage aan de veiligheid. Wel is er behoefte aan meer zichtbaarheid van politie. Meijenaren voelen zich verbonden met elkaar. Dat blijkt ook uit de deelname aan verschillende groepen en verenigingen. De school, de kerk, het café, de Meijetafel en de buurtbarbecues worden erg gewaardeerd. Inwoners zouden wel graag een centrale plek hebben om elkaar te ontmoeten.

Het veranderende landschap - De Meije in de toekomst

Het behouden van het landschappelijk karakter van De Meije is belangrijk. Dat geldt voor het behoud van boeren, maar ook voor het samengaan van boer en natuur. Het behoud van het open uitzicht, het huidige berm-maaibeleid (gericht op biodiversiteit), en het ontwikkelen van natuurwaarden heeft hoge prioriteit voor inwoners. De meeste Meijenaren vinden het belangrijk dat er meer duurzame energie opgewekt wordt. Het verduurzamen van het dorp moet volgens inwoners vooral ingevuld worden met zonnepanelen op daken, subsidies voor het landschap, ondersteuning van boer en natuur en ontwikkeling van toekomstbestendige activiteiten. Het energiezuinig maken van woningen in De Meije is wel een uitdaging. Veel woningen zijn oud, wat isolatie lastig maakt.

Conclusie

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten worden opgewaardeerd. Een gebiedsvreemde bedrijfsfunctie wordt geschrapt om plaats te maken voor een bijgebouw met drie kamers voor een Bed & Breakfast voorziening op een bestaand woonperceel. De planontwikkeling levert een bijdrage aan het de recreatiebehoefte in het buitengebied. De functieaanpassing is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

4.3.2 Welstandsbeleid

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

- *soepel welstandsniveau*
  De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.
- *Gewoon welstandsniveau*
  Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.
- *Bijzonder welstandsniveau*
  Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plassengebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.
- *Vrij*
  Gezien het karakter van volkstuinen en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandvrij.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bijzonder welstandsniveau langs de Meije. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het traditionele bebouwingsbeeld, waarbij voor de inpassing van bouwwerken het behoud of de versterking van de landschappelijke kwaliteit van belang is. Het voorlopig ontwerp van het bouwplan is positief beoordeeld door de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (de stichting Dorp, Stad en Land). Het definitieve bouwplan zal nog om advies worden voorgelegd aan de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Bij uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota

Bodegraven-Reeuwijk 2017.

4.3.3 Duurzaamheid

4.3.3.1 Duurzaam bouwen

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 19 april 2017 het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' vastgesteld; een nadere uitwerking van de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.
De uitdaging om klimaatneutraal te zijn is veelomvattend en moet zijn weerklank krijgen in de keuzes die de gemeente wil maken. De routekaart en het actieplan worden daarom gekenmerkt door de brede, samenhangende aanpak. Daarbij is er oog voor de vele facetten die duurzaamheid raakt. In de routekaart is een tiental thema's opgenomen die in samenhang met elkaar een evenwichtige keuze vinden. De thema's zijn duurzame energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.
De gemeente heeft in kaart gebracht welke prioriteiten en acties er zijn per thema, die het aannemelijk maken dat zij de komende periode de juiste route volgt om in 2035 klimaatneutraal te zijn. De gemeente focust zich de komende jaren op deze punten, maar sluit niet uit dat additionele onderwerpen ook aandacht vergen. Het is daarbij van belang dat er een balans is tussen effectiviteit en sociaal draagvlak. Bij het kiezen voor de maatregelen is daarom gelet op maatschappelijke, financiële en duurzame overwegingen. Allereerst gaat het er om dat er sociaal draagvlak is en een maatregel een maatschappelijk draagwijdte heeft. Er is daarom gekeken naar de lokale gemeenschap en de mogelijke kansen en belemmeringen. Er is voor deze brede, maar ook lokale aanpak gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de beweging in de samenleving. Op deze manier is er aandacht voor lokale initiatieven en oog voor wat er regionaal gebeurt. Daarnaast moet er steeds een balans zijn tussen de bijdrage aan duurzaamheid, de financiële haalbaarheid en kosteneffectiviteit en het beste moment om een actie te ondernemen.
Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt in haar invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De uitwerking van de overwegingen over de acties zijn opgenomen in het actieplan.

Toetsing planinitiatief

Het bijgebouw wordt overeenkomstig de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gerealiseerd. De Bed & Breakfast voorziening wordt niet meer aangesloten op het aardgasnetwerk. Het bijgebouw krijgt voorts zonnepanelen op het dak. De isolatie-eisen zijn conform eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

4.3.3.2 Klimaatadaptatie/ risico's van klimaatverandering

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, hevigere regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door meer wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. Landelijk zijn deze problemen geadresseerd in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie (DPRA). Overheden kunnen hierbij gebruik maken van het stappenplan "weten, willen en werken" om het proces naar een klimaatbestendige inrichting vorm te kunnen geven.

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft in 2020 de strategie en ambities ten aanzien van klimaatadaptatie vastgesteld. De ambities zijn nader vastgelegd in het convenant Klimaatadaptief bouwen dat door de gemeente op 10 november 2021 is ondertekend. In dit kader is al een stresstest uitgevoerd die risico's en kansen in kaart brengt. Volgens de stresstest ruimtelijke adaptatie spelen op en rond de locatie de volgende kansen en knelpunten, zoals opgenomen in tabel 4.1.

Tabel 4.1: Overzicht aandachtspunten klimaatadaptatie.

Doel	Eis	Toetsing bouwplan

Hevige **neerslag** leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.	N1: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd.	Er wordt 219 m² aan (bedrijfs)bebouwing gesloopt en overtollige verharding verwijderd. Hiervoor in de plaats komt een bijgebouw van afgerond 190 m², zodat water beter kan worden vastgehouden.
	N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).	Bij deze nieuwbouw is het zaak het vloerpeil zo te kiezen dat het water van het erf niet naar binnen loopt.
Langdurige **droogte** leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.	D1: De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwater-standen en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte.	Het verhard oppervlak wordt verkleind, zodat meer water kan worden opgevangen.
	D2: In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.	Door aanleg van tuinen wordt neerslag geïnfiltreerd.
Tijdens **hitte** biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	H1: Tenminste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.	Door aanplant van bomen kan schaduw worden gecreëerd.
	H2: Tenminste 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied verminderen.	Door het toepassen van groene bestrating in parkeervakken kan verharding worden teruggebracht.
	H3: Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.	De oppervlakte aan bebouwing vermindert.
Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar.	Bo1: Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.	Het nieuwe bijgebouw daalt niet, omdat er een schroefpalenconstructie wordt gebruikt als fundering.
Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.	B1: Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.	Het bijgebouw wordt natuur-inclusief gebouwd.
De bebouwde omgeving is bestand tegen **overstromingen**.	V1: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar.	Het bijgebouw wordt gebouwd conform eisen peil hoogheemraadschap.
	V2: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn.	Zie V4.
	V3: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen.	Zie V4.

	V4: Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.	Bij overstroming kan worden gevlucht naar de woning. De woning heeft twee verdiepingen.

4.3.3.3 Biodiversiteit en natuur-inclusief bouwen

Natuur-inclusief bouwen betekent dat er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven. Hiermee wordt gezorgd voor een betere leefomgeving van mens en dier, bijvoorbeeld door groene daken en gevels, bomen op balkons en wadi's, maar ook door wat meer alledaagse aanpassingen zoals het planten van bomen en struiken, het bieden van nest- en schuilgelegenheden aan dieren of het aanleggen van natuurlijke vijvers.

Toetsing planinitiatief

Voor wat betreft biodiversiteit en ecologie wordt voor dit plan onder andere aan de volgende punten gedacht:

- zo weinig mogelijk verharding (pad op het erf met grind, parkeervakken mogelijk als grasparkeren);
- bij de bouw van de nieuwe schuur worden zwaluw nesten opgehangen onder het boeiboord.

Conclusie

Het bijgebouw wordt gebouwd volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De Bed & Breakfast voorziening wordt niet met gas verwarmd. Bij uitwerking van het bouwplan zal worden voldaan aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Water en de fysieke leefomgeving hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de fysieke leefomgeving en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.
Een weging van het waterbelang geeft aan wat de gevolgen zijn van een plan in de fysieke leefomgeving voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de weging van het waterbelang is de relatie tussen planvorming op het gebied van de fysieke leefomgeving en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleidskader Rijk en provincie

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

5.2.1 Beleid Rijk

Nationaal Water Programma 2022-2027
Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt.

5.2.2 Provincie

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

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

Naast deze verplichte onderdelen bevat het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

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

5.3 Beleid hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Dit waterschap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk omgevingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de weging van het waterbelang uit. Deze weging heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam
In het op 22 december 2021 vastgestelde waterbeheerprogramma staan de ambities van het waterschap voor de komende zes jaar.

Grote maatschappelijke opgaven
Nederland staat de komende jaren voor grote maatschappelijke opgaven. De snelheid van klimaatverandering is ongeëvenaard en de effecten (extreme droogte én extreme neerslag) zijn nu al zichtbaar. Ook de afname van biodiversiteit gaat sneller dan ooit in de menselijke geschiedenis. Om dit tegen te gaan is een energietransitie gaande, moet het hoogheemraadschap een omslag maken naar een klimaatbestendige inrichting, een circulaire economie en meer duurzame landbouw. In al deze uitdagingen speelt water een rol. Daarnaast is er een grote woningbouwopgave. Deze opgaven samen leveren een grote druk op de ruimte op.

Stroomopwaarts werken
Het hoogheemraadschap wil als waterschap meer aan het roer zitten om water een sturende rol in de ruimtelijke ordening te geven. Zij noemen dat stroomopwaarts werken, gericht op de toekomst. Het hoogheemraadschap investeert zelf - op haar eigen terreinen - in biodiversiteit, circulariteit en duurzaamheid. Zij stimuleert waterbewust gedrag, en vraagt daarmee ook iets van de inwoners. Tegelijk zet zij zich volop in voor een veilige, gezonde en prettige leefomgeving voor iedereen.

Toekomstbestendig gebied
Om voorbereid te zijn op de toekomst investeert het hoogheemraadschap in het watersysteem. Zij werkt samen met partners aan gezamenlijke maatschappelijke opgaven:

- De komende jaren versterkt het waterschap de dijk langs de Lek; dit project Sterke Lekdijk biedt kansen voor groen en landschap. Daarnaast vraagt zij haar partners om de gevolgen van overstromingen tegen te gaan via ruimtelijke inrichting (2e laag waterveiligheid);
- Voor de zoetwatervoorziening van West-Nederland is tijdens extreem droge periodes de wateraanvoer via het watersysteem van De Stichtse Rijnlanden van essentieel belang. Deze aanvoercapaciteit vergroot zij de komende jaren via het project Capaciteitsuitbreiding Klimaatbestendige Wateraanvoer (KWA+). Zij gaat de inlaat vanuit de Neder-Rijn bij Wijk bij Duurstede ook bij extreem lage rivierwaterstanden zeker stellen door het bouwen van een inlaatgemaal;
- De afvoer van water gaat voor een groot deel van de regio via het Amsterdam-Rijnkanaal, waarin beperkt ruimte is om extremere buien op te vangen. Het is nodig het watersysteem te optimaliseren en de afhankelijkheid ervan te verkleinen door een meer waterrobuuste inrichting van steden en polders;
- Verbeteren waterkwaliteit en vergroten biodiversiteit. Het hoogheemraadschap streeft overal naar schoon en levendig water: gezond water in de stad, levendige boerensloten en natuurwater vol leven. Dit vraagt de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het is nodig voor een robuuste, gezonde en prettige leefomgeving. Voor elke categorie gaan we de samenwerking aan met de relevante partners;
- Warmte en grondstoffen uit (afval)water. Thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) en afvalwater (TEA) heeft veel potentie én kansen in onze regio vanwege de grote woningbouwopgave langs grote wateren. Het hoogheemraadschap stimuleert het gebruik van warmte en grondstoffen uit (afval)water.

5.4 Waterhuishouding

Veiligheid en waterkeringen
Het plangebied ligt niet in een kern- en/of beschermingszone van een regionale waterkering, zoals opgenomen op de Profielenlegger van het Hoogheemraadschap. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Oppervlaktewateren
Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een primaire watergang met een beschermingszone van 5 meter, terwijl aan de noordzijde een tertiaire watergang ligt met een beschermingszone van 2 meter (figuur 9). In deze beschermingszones vindt geen bebouwing plaats. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Figuur 9: Uitsnede Profielenlegger 2024. Plangebied blauw omkaderd.

Ruimtelijke ontwikkelingen
Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van de weging van het waterbelang moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 5.000 m² in landelijk gebied is een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit nodig. Dempingen moeten geheel worden gecompenseerd.

Beschrijving waterkwantiteit
Het plangebied is deels verhard met een woning, bedrijfsbebouwing en overige verharding. Het overige deel is onverhard (groen en water). Op grond van de richtlijnen van het Waterschap dient 10% water te

worden gegraven binnen hetzelfde peilvak als compensatie voor de toename verharding wanneer meer dan 5.000 m² verharding wordt aangebracht in landelijk gebied. De ontwikkeling voorziet in het slopen van bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 219 m². Daarnaast wordt er overtollige verharding verwijderd. In de plaats hiervan wordt een bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 190 m². Ten opzichte van de huidige situatie neemt het bebouwd oppervlak met circa 29 m² af. Het graven van compensatiewater in verband met het oprichten van het bijgebouw is niet nodig.

Afvalwaterketen en riolering
Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:
- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het hemelwater van de bebouwing wordt op oppervlaktewater geloosd. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

5.4.1 Wateradvies Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft medegedeeld geen aspecten te zien in dit plan die van grote invloed zullen zijn op de waterhuishouding. Wel is een aantal aandachtspunten meegegeven voor een toekomstbestendige ontwikkeling. Deze zijn hieronder opgenomen.

Wateradvies

Hemelwaterafvoer en klimaatadaptatie
- Richt het plangebied klimaatbestendig in door allereest in beeld te brengen waar water zich bij extreme weersomstandigheden kan ophopen, en pas het ontwerp indien nodig hierop aan. Maak gebruik van natuurlijke hoogteverschillen en overweeg aanvullende maatregelen, zoals het verhogen van vloerpeilen en het verplaatsen van kwetsbare infrastructuur en (nuts)voorzieningen, om het gebied beter bestand te maken tegen weersextremen. Zorg ook voor voldoende mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie om droogteschade te beperken.
- Geadviseerd wordt om hemelwater zoveel mogelijk vast te houden op de plek waar het valt en/of te leiden naar gebieden/voorzieningen die hiervoor worden aangelegd.
- Bij herstructurering is het advies dat minimaal 45 mm neerslag (gerekend over het totaal oppervlak aan verharding) wordt opgevangen binnen het plangebied. Dit kan via een waterbergende voorziening en/of extra oppervlaktewater.

Waterkwaliteit
- Voorkom vervuiling van het oppervlaktewater door het gebruik van uitlogende materialen zoals koper en zink te vermijden. Voorkom directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater.

Bodem en grondwater
- Analyseer potentiële risico's voor grondwateroverlast en geef indien nodig maatregelen aan om overlast te voorkomen. Let hierbij op dat grondwaterstanden in de toekomst kunnen stijgen door klimaatverandering.

Daarnaast is het van belang dat de beschermingszones rond de primaire en tertiaire watergangen niet bebouwd worden en toegankelijk blijven.

5.4.2 Conclusie

Bij uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met het wateradvies van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Met inachtneming hiervan zijn er vanuit waterhuishoudkundige overwegingen geen bezwaren tegen dit TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

De beleidsvelden milieu en fysieke leefomgeving groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en de fysieke leefomgeving. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving, maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de fysieke omgevingsaspecten en het milieu die een rol spelen bij de beoogde planontwikkeling. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu en omgevingsaspecten

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van de fysieke leefomgeving van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn Milieueffectrapportage, Activiteiten en milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit, Omgevingsveiligheid en Gezondheid.

6.1.1 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Er wordt niet meer getoetst aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval moeten nagaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Onderzoek/ beoordeling

Dit TAM-omgevingsplan maakt een bijgebouw mogelijk met een kleinschalige Bed & Breakfast voorziening bij een woonperceel waar nu een aannemersbedrijf is toegestaan. De ontwikkeling valt niet onder 'plannen en programma's' zoals genoemd in de richtlijn in artikel 2 van de SMB-richtlijn.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn in 1 lijst zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. In het Besluit milieueffectrapportage waren dat nog 2 lijsten (onderdelen C en D in de bijlage bij dat besluit). Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten is het volgende opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Tabel 6.1: Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

	Projecten	**Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet)**	**Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de Omgevingswet)**	**Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van het Omgevingsbesluit**
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Gelet op de aard, omvang en directe omgeving (alsmede relevante jurisprudentie over dit onderwerp) is

de beoogde ontwikkeling zelfstandig beschouwd mogelijk niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie J11 in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Voor de ontwikkeling van onderhavig project zijn milieuonderzoeken uitgevoerd (bodemonderzoek, ecologisch onderzoek en stikstofberekeningen). Deze onderzoeken zijn gebruikt om de milieueffecten te beoordelen voor deze m.e.r.-beoordeling. Er is geen milieueffectrapport nodig, omdat het project volgens het de Omgevingswet niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

Conclusie
Voor het oprichten van bijgebouw met een kleinschalige Bed & Breakfast voorziening zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Gelet op het “nee, tenzij” principe kan daarom worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport.

6.1.2 Activiteiten en milieuzonering

Wettelijk kader
Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid en geur. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Bedrijfsactiviteiten moeten worden getoetst aan het Besluit activiteiten leefomgeving. De Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024 (VNG) geeft daarnaast richtafstanden voor de ruimtelijke inpasbaarheid van nieuwe initiatieven, per type bedrijvigheid, voor geur en geluid. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten. De te beoordelen situaties zijn te herleiden tot 3 groepen met bijbehorende aanpak, namelijk:

- Nieuwe milieugevoelige functies nabij bedrijven
- Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies
- Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen

De richtafstanden in de Handreiking Activiteiten en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals woningen. De richtafstanden in de Handreiking zijn geclassificeerd in zones voor geluid en geur. In tabel 6.2 zijn de richtafstanden uit de VNG richtlijn opgenomen. Indien sprake is van gemengd gebied dan mag de richtafstand met één afstandsstap worden verkleind.

Tabel 6.2: Richtafstanden volgens VNG richtlijn.

Zone geur	Zone geluid	Minimale afstand (meter)
FM*	FM*	10
1	1	30
2	2	50
3	3	100
4	4	200

** FM: Geschikt voor Functiemenging.*

Onderzoek/ beoordeling
Het plangebied ligt in het buitengebied. Aan de Meije komen in de directe omgeving naast woningen ook agrarische bedrijven en niet-agrarische functies voor. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (zie tabel 6.2). Uit inventarisatie is gebleken dat er binnen 100 meter van het plangebied één milieubelastende activiteit relevant is.

Tabel 6.3: overzicht bestaande bedrijven in directe omgeving plangebied.

Bedrijf	**Adres**	**Richtafstand tot gemengd gebied**	**Opmerking**
Veehouderijbedrijf (SBI code 0122) (milieucategorie 3.2)	Meije 1 en 3	50 m	Het agrarisch bouwvlak ligt op minimaal 30 meter afstand van de bestaande woning op nummer 2. De Bed & Breakfast voorziening ligt op minimaal 50 meter afstand.

Veehouderijbedrijf Meije 1 en 3
Het veehouderijbedrijf valt onder milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Het veehouderijbedrijf is getoetst aan het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Geurverordening gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)
Het Bal is onder andere van toepassing op veehouderijbedrijven. In paragraaf 3.6.2 zijn hierover voorschriften opgenomen. In de bruidsschatsregels (§ 22.3.6.2 Geur houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf) zijn minimale afstanden genoemd, waarbij rekening moet worden gehouden bij een functiewijziging van nabijgelegen milieugevoelige activiteiten (tabel 6.4).

Tabel 6.4: Minimale afstanden landbouwbedrijven

	Inrichting waar landbouw-huisdieren worden gehouden	**Inrichting waar geen landbouw-huisdieren worden gehouden**
Minimumafstand binnen de bebouwde kom	100 m	50 m
Minimumafstand buiten de bebouwde kom	50 m	50 m

Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke. Het veehouderijbedrijf aan de Meije 1 en 3 valt onder het Bal, omdat sprake is van een veehouderijbedrijf waar niet meer dan 200 stuks melkvee (exclusief vrouwelijk jongvee) per bedrijf wordt gehouden. Hiervoor geldt een geuremissiefactor.

Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven dient rekening te worden gehouden met (afstands)normen ten aanzien van landbouwbedrijven. Op grond hiervan dient een afstandsnorm van 50 meter te worden aangehouden, omdat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt. De afstand kan met 25 meter worden verminderd, wanneer de gemeente een Geurverordening heeft vastgesteld op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv). Ten aanzien geurhinder wordt het volgende opgemerkt.

Geurverordening gemeente Bodegraven-Reeuwijk
De gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft op 12 december 2012 de 'Verordening geurhinder en veehouderij, gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2013' vastgesteld. Deze verordening is bedoeld om knelpunten die zijn ontstaan door de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit en van de Wet geurhinder en veehouderij en die botsen met het ruimtelijke beleid van de gemeente waar mogelijk op te heffen. Met deze verordening wil de gemeente ruimte bieden aan bestaande melkveehouderijbedrijven, cultuurhistorische waardevolle gebouwen behouden en nieuwe ontwikkelingen aan de rand van de bebouwde kom mogelijk te maken.
In de Geurverordening wordt het mogelijk gemaakt om de vaste afstanden te verkleinen om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij geldt binnen de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de stal. Buiten de bebouwde kom geldt een minimale afstand van 25 meter.

Toetsing planontwikkeling aan Bal en Geurverordening
De bestaande woning aan de Meije 2 ligt op minimaal 30 meter afstand van het emissiepunt van de veestal van het agrarisch bedrijf. De afstand ten opzichte van de oostelijk gelegen mestopslag is minimaal 47 meter. De nieuw te bouwen Bed & Breakfast voorziening ligt op minimaal 50 meter ten opzichte van het bouwvlak van het veehouderijbedrijf op nummers 1 en 3. De afstand ten opzichte van de mestopslag is minimaal 71 meter.

De bedrijfsvoering van dit bedrijf wordt niet beperkt door de nieuw op te richten Bed & Breakfast voorziening, omdat de bestaande situatie met omliggende milieugevoelige functies al maatgevend is voor de huidige bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf. Een Bed & Breakfast wordt bovendien niet aangemerkt als een geurgevoelig object. De agrarische bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf worden dan ook niet beperkt. Andersom geredeneerd levert de Bed & Breakfast voorziening geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat kan in het plangebied voldoende worden gegarandeerd.

Lichthinder
De geplande ontwikkeling betreft een gevoelige bestemming voor lichthinder. De ontwikkeling ligt niet in de buurt van een potentiële bron van lichthinder. Een onderzoek naar lichthinder is niet nodig.

Trilling
Het onderdeel trillingen is 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 dat is toegelaten op een locatie 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 van de bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.
Er zijn in de omgeving van de planlocatie geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken zoals spoorlijnen. Er wordt verondersteld dat trillingen op deze locatie geen problemen opleveren. Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie
Met inachtneming van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat de minimale afstand tussen de genoemde (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten en de Bed & Breakfast voorziening en bestaande woning in acht wordt genomen op grond van het bepaalde in het Besluit activiteiten leefomgeving en de Wet geurhinder en veehouderij. De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor bestaande milieubelastende activiteiten.

6.1.3 Geluid

Wettelijk kader algemeen
Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.2 bruidsschat);
- Geluid door windturbines en windparken (paragraaf 22.3.4.3 bruidsschat);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.4 bruidsschat).

De instructieregels uit Afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen

geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

6.1.3.1 Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader wegverkeerslawaai

Wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. Het Bkl verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen het Bkl regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. In artikel 3.22 van het Bkl is geluidsgevoelige ruimte een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een:

a. woonfunctie of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die woonfunctie;
b. onderwijsfunctie;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die gezondheidszorgfunctie; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied.

Onderzoek/ beoordeling

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een weg gelden, staan in tabel 6.5.

Tabel 6.5: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsoort	**Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)**	**Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)**
Provinciale wegen en Rijkswegen	50 Lden	60 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden	70 Lden

De relevante wegen in het geluidaandachtsgebied van het plangebied zijn de Kerkweg en Meije (beide gemeentewegen). In deze situatie is sprake van bestaande wegen en het toevoegen drie kamers voor een Bed & Breakfast voorziening. Dergelijke onderkomens zijn volgens de Bkl geen geluidgevoelige objecten. Onderzoek vanuit het aspect verkeerslawaai is derhalve niet nodig. Echter, ook voor recreatieve onderkomens dient te worden beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Aangezien de Meije een weg betreft met een lage verkeersintensiteit, is het niet aannemelijk dat er een belemmering is voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling, temeer daar de afstand tussen de wegen en Bed & Breakfast voorziening meer dan 20 meter is.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel verkeerslawaai, geen beperkingen voor de planontwikkeling.

6.1.3.2 Spoorweglawaai

Wettelijk kader spoorweglawaai

Op het bepalen van het geluid zijn op grond van artikel 3.24, lid 5 van het Bkl de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing. De zonebreedte van spoorwegen zijn vastgesteld op basis van de GPP's (Geluid Productie Plafonds).

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een spoorweg gelden, staan in tabel 6.6.

Tabel 6.6: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsoort	**Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)**	**Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)**
Lokale spoorwegen en Hoofdspoorwegen	55 Lden	70 Lden

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt niet in een geluidaandachtsgebied van een spoorlijn. Bovendien is er geen sprake van het toevoegen van een geluidgevoelige functie. Er is geen beperkingen voor het plangebied.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel spoorweglawaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling,

6.1.3.3 Industrielawaai

Wettelijk kader industrielawaai

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. In artikel 3.25 van het Bkl zijn regels opgenomen voor het bepalen van geluid door industrieterreinen. Op het bepalen van het geluid zijn op grond van lid 4 de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een industrieterrein gelden, staan in tabel 6.7.

Tabel 6.7: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

*G***eluidbronsoort**	**Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)**	**Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)**
Industrieterreinen	50 Lden 40 Lnight	55 Lden 45 Lnight

Onderzoek/ beoordeling

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Activiteiten en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 6.1.2. Voor industrieterreinen geldt dat er binnen de geluidreferentiepunt in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in het Bkl. In de nabijheid van het plangebied als bedoeld in artikel 3.33 (geluidreferentiepunten voor industrieterreinen) liggen geen (gezoneerde) industrieterreinen. Verder wordt rekening gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Activiteiten milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 6.1.2). Er is voor de recreatievoorziening en de bestaande woning sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel industrielawaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

6.1.4 Bodem

Wettelijk kader
Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijziging van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

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

In verband met deze planontwikkeling heeft Waders Milieu te Waddinxveen een milieuhygiënisch vooronderzoek overeenkomstig NEN 5725 uitgevoerd (rapport van 18 augustus 2025, kenmerk 25418201H, Bijlage 1). Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. De locatie bevindt zich namelijk in een aandachtsgebied voor bodemlood.
Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie niet zondermeer geschikt is voor de beoogde doeleinden. Er is overeenkomstig het gemeentelijk beleid een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 noodzakelijk in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie
Voor het oprichten van Bed & Breakfast voorziening kan planologisch vergunning worden verleend, omdat er geen grootschalige bodemverontreiniging wordt verwacht. Echter voor de activeit bouwen van de omgevingsvergunning moet een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 worden aangeleverd. Binnen de exploitatie wordt hiermee rekening gehouden. Hiermee is dit TAM-omgevingsplan uitvoerbaar ten aanzien van bodem.

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

6.1.4.1 Ontplofbare oorlogsresten

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

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

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM_{10}) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Bkl.

In Bkl zijn onder andere omgevingswaarden opgenomen voor zwaveldioxide (artikel 2.3), stikstofdioxide en stikstofoxiden (artikel 2.4) en fijn stof (artikel 2.5). De omgevingswaarden gelden voor de buitenlucht. Deze zijn niet van toepassing op een arbeidsplaats als bedoeld in artikel 2 van Richtlijn 89/654/EEG van de Raad van 30 november 1989 betreffende minimumvoorschriften inzake veiligheid en gezondheid voor arbeidsplaatsen (PbEG 1989, L 393) waartoe het publiek gewoonlijk geen toegang heeft. In tabel 6.8 is een overzicht gegeven van de omgevingswaarden uit het Bkl.

Tabel 6.8: Omgevingswaarden maatgevende stoffen Besluit kwaliteit leefomgeving.

stof	kalender-jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO_2	40 µg/m^3	200 µg/m^3	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
$PM_{2,5}$	25 µg/m^3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM_{10}	40 µg/m^3	n.v.t.	50 µg/m^3	24-uursgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

Artikel 8.17 van het Bkl stelt dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als de omgevingswaarden in acht worden genomen.

Onderzoek/ beoordeling

Met het plan wordt beoogd om een bijgebouw met een Bed & Breakfast voorziening mogelijk te maken

bij een woning in plaats van een aannemersbedrijf. Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) in het kader van de Omgevingswet geraadpleegd voor 2023 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10}, $PM_{2,5}$ en EC-concentratie langs de Meije ter hoogte van het plangebied (x: 111214.634054727; y: 457165.615888604). Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 12,88 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) bedraagt ten hoogste 15,03 µg/m³. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Voor $PM_{2,5}$ geldt dat de hoogste concentratie 7,75 µg/m³ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m³. Geconcludeerd wordt dat het Bkl de uitvoering van het project aan de Meije 2 in Bodegraven niet in de weg staat.

Conclusie

In het algemeen kan worden gesteld dat als in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, ook in toekomstige jaren wordt voldaan. Deze ontwikkeling maakt het oprichten van een bijgebouw mogelijk met een kleinschalige Bed & Breakfast voorziening waarvoor een aannemersbedrijf wordt gesaneerd.

Voor dit plan is het CIMLK geraadpleegd. Volgens de CIMLK monitoringtool is de concentratie NO_2 en PM_{10} op de rekenpunten onder de grenswaarden, zodat er geen gevolgen zijn voor deze bestemming. Volgens de prognoses wordt de luchtkwaliteit in de komende jaren, door het schoner worden van het verkeer, steeds beter. Artikel 8.17 (beoordelingsregels milieubelastende activiteit luchtkwaliteit) van het Bkl staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

6.1.6 Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7. lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief in een voorschriftengebied ligt, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en

verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: paragraaf 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: paragraaf 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

Onderzoek/ beoordeling

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

Voor het plangebied is het Portaal Atlas Veiligheid geraadpleegd. Deze kaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.

Op het Portaal Atlas Veiligheid ligt het plangebied niet in een explosie-aandachtgebied van bedrijven en binnen het invloedsgebied van een buisleiding. Verder ligt het plangebied niet binnen wegen met een explosie-aandachtsgebied. Er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.

Conclusie

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Het plangebied ligt niet in een explosie-aandachtgebied van bedrijven en/of binnen het invloedsgebied van een buisleiding of wegen met een explosie-aandachtsgebied. Het Bkl staat de uitvoering van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg.

6.1.7 Gezondheid

Wettelijk kader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Eén van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden. In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgsbeginsel en andere milieubeginselen. In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Onderzoek/ beoordeling

In de Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk is in algemene zin aandacht besteed aan 'Gezonde dorpen' (Duurzame gemeente: ambities in balans).

In 2040 heeft de gemeente aantrekkelijke, gezonde dorpen met kansen voor iedereen. Klimaatbestendige en groene dorpen die sterk zijn op allerlei terreinen: van zorg tot duurzaamheid en

van sport tot economie. Dorpen waar je goed kunt opgroeien en fijn oud worden. Waar bedrijven zorgen voor lokale werkgelegenheid en er ruimte is om te ondernemen.

De gedachte van 'positieve gezondheid' staat centraal: gezondheid vanuit verschillende invalshoeken (leefomgeving, sociaal, fysiek, mentaal). Samen met de bewoners werkt de gemeente aan gezonde dorpen met een fijn leefklimaat en goede voorzieningen. Dorpen die optimaal profiteren van hun ligging aan de infrastructuur óf in het landschap, waar mensen graag wonen en op bezoek komen.

Gezond en duurzaam wonen

Bij woningbouw houdt de gemeente sterk rekening met een gezonde leefomgeving (groene buurten, ruimte voor water, luchtkwaliteit, weinig geluidsoverlast), flexibiliteit en veiligheid. Bestaande en nieuwe woningen worden duurzamer: goed geïsoleerd, met eigen zonnepanelen en bijvoorbeeld groene daken. In 2050 zijn alle woningen in onze gemeente aardgasvrij. Waar mogelijk zoekt de gemeente combinaties van wonen met waterberging, recreatie en natuur.

De leefomgeving doet ertoe! Groene plekken zijn ideaal om te sporten, te wandelen of buiten te spelen, ze verbeteren de luchtkwaliteit en dragen bij aan geluk en gezondheid. Ook de inwoners vinden groen en water heel belangrijk.

Meer groen en water is ook een opgave vanuit klimaatverandering. De gemeente wil in 2050 klimaatbestendig zijn. Zij is dan bestand tegen hevige regenbuien, langdurige droogte, overstromingen en hitte. Groen voorkomt hittestress op tropische dagen en beperkt gezondheidsklachten. Met meer groen en ruimte voor water versterkt de identiteit als Groene Hart-gemeente én krijgen dorpen en wijken een aantrekkelijke uitstraling. Een groene leefomgeving heeft daarom prioriteit. De uitwerking verschilt per gebied.

Conclusie

Beschermen van de gezondheid en een veilige leefomgeving is in algemene zin opgenomen in de Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk. Voor deze planontwikkeling is duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit nader beschreven in paragraaf 4.3.3. Hierin is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gezondheid wordt nader vastgelegd in het nieuwe omgevingsplan in de vorm van omgevingswaarden. Dit TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de toekomstvisie.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en 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 (artikel 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.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

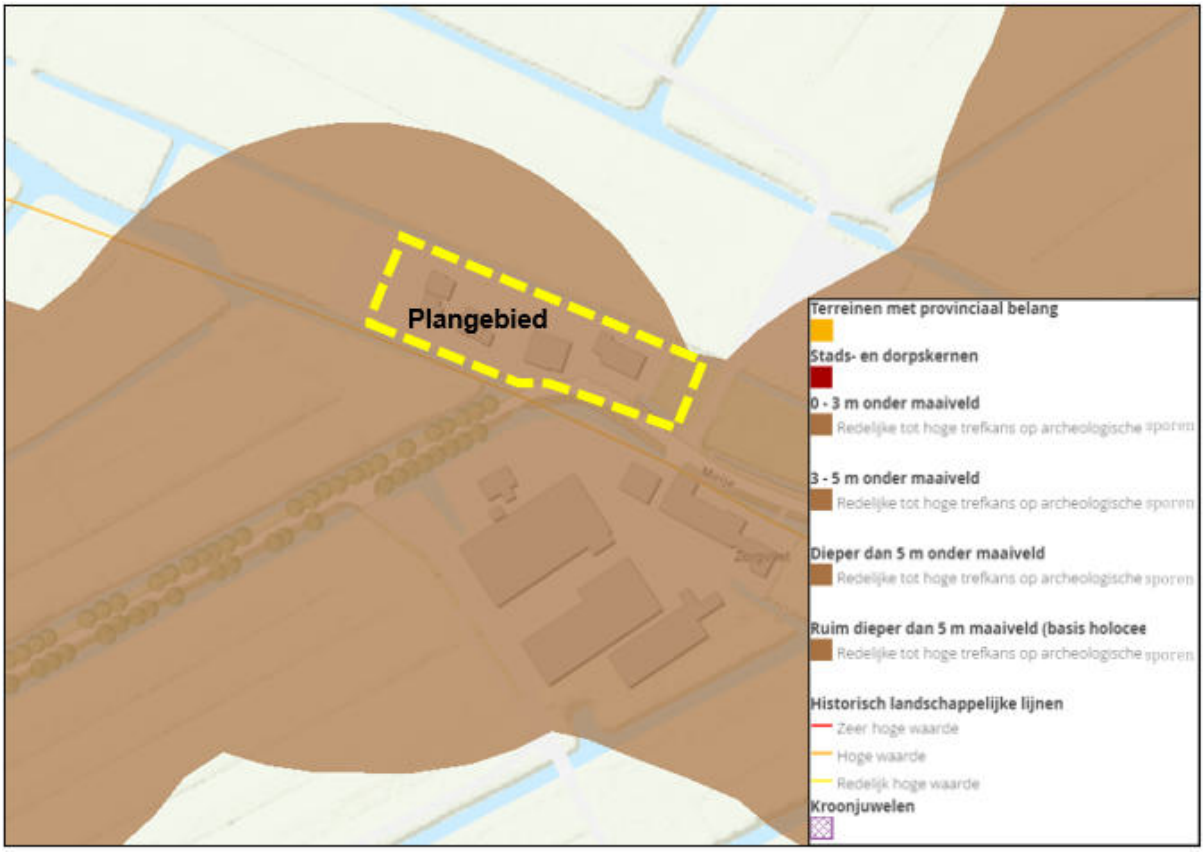
De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft de cultuurhistorische waarden in archeologisch en landschappelijk opzicht en voor wat betreft de nederzettingen aan. De terreinen waarvan de archeologische waarde bekend is, staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) staat de zogenaamde verwachtingswaarde aangegeven.

De provincie Zuid-Holland gebruikt beide kaarten en de CHS bij advisering en beoordeling van (wijziging van) het omgevingsplan, bij het verlenen van ontgrondingvergunningen en bij advisering over omgevingsvergunningen, bodemsaneringen en peilbesluiten.

In de Cultuurhistorische Atlas (provincie Zuid-Holland) is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen

(kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans.

Het plangebied ligt in een buffer van stroomgordels en geulafzettingen van de Formatie van Echteld. De plankaart laat zien dat er in de lintbebouwing een hoge trefkans is op archeologische sporen van 0 - 5 meter onder maaiveld (figuur 10). De gronden (ruim) dieper dan 5 m maaiveld liggen in Komafzettingen met Veen in de Formatie van Echteld en Formatie van Nieuwkoop, Hollandveen laagpakket. Dit deel heeft geen of lage archeologische waarden. De Meije is een historisch lint met hoge waarde. Dit lint wordt als gevolg van deze planontwikkeling niet aangetast.

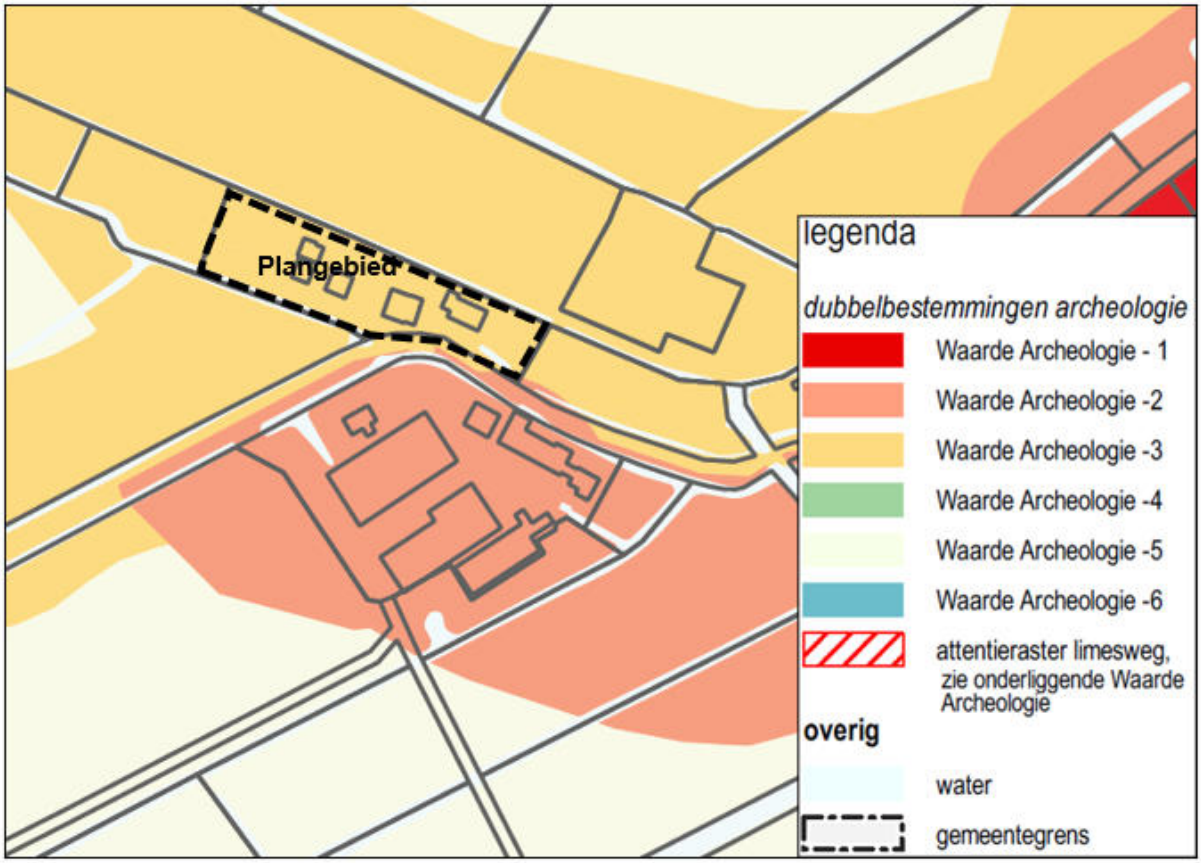


Figuur 10: Uitsnede Cultuur Historische Atlas PZH. Plangebied geel omkaderd.

Gemeentelijke beleidsnota archeologie

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

In het nadien vastgestelde bestemmingsplan ’Parapluplan Archeologie' (september 2023) heeft het plangebied de eerder vastgestelde dubbelbestemmingen behouden. Op de geactualiseerde archeologische beleidskaart heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde Archeologie -3" (figuur 11). Voor deze gronden is een omgevingsvergunning vereist bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en plangebied groter dan 500 m².



Figuur 11: Uitsnede archeologische beleidskaart. Plangebied zwart omkaderd.

Onderzoek/ beoordeling
Voor het plangebied is de archeologische beleidsadvieskaart van toepassing. Op de geactualiseerde archeologische beleidskaart heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde Archeologie -3". Onderzoek is nodig bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en een plangebied groter dan 500 m². Het nieuw te bouwen bijgebouw heeft een oppervlakte van 190 m². De schuur wordt geplaatst op een schroefpalenconstructie als fundering, zodat er geen beton hoeft te worden gestort. Een onderzoek naar archeologie kan achterwege worden gelaten, omdat de bebouwing ruim kleiner is dan 500 m².

Indien bij de uitvoering van de gespecificeerde werkzaamheden (of andere werkzaamheden) onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Conclusie
Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld voor deze planontwikkeling. Hiermee is dit TAM-omgevingsplan uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.

6.2.1 Cultuurhistorie/ monumenten

In het plangebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin worden de cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied aangetast. De bestaande bebouwing zelf heeft geen cultuurhistorische waarde.

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

6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

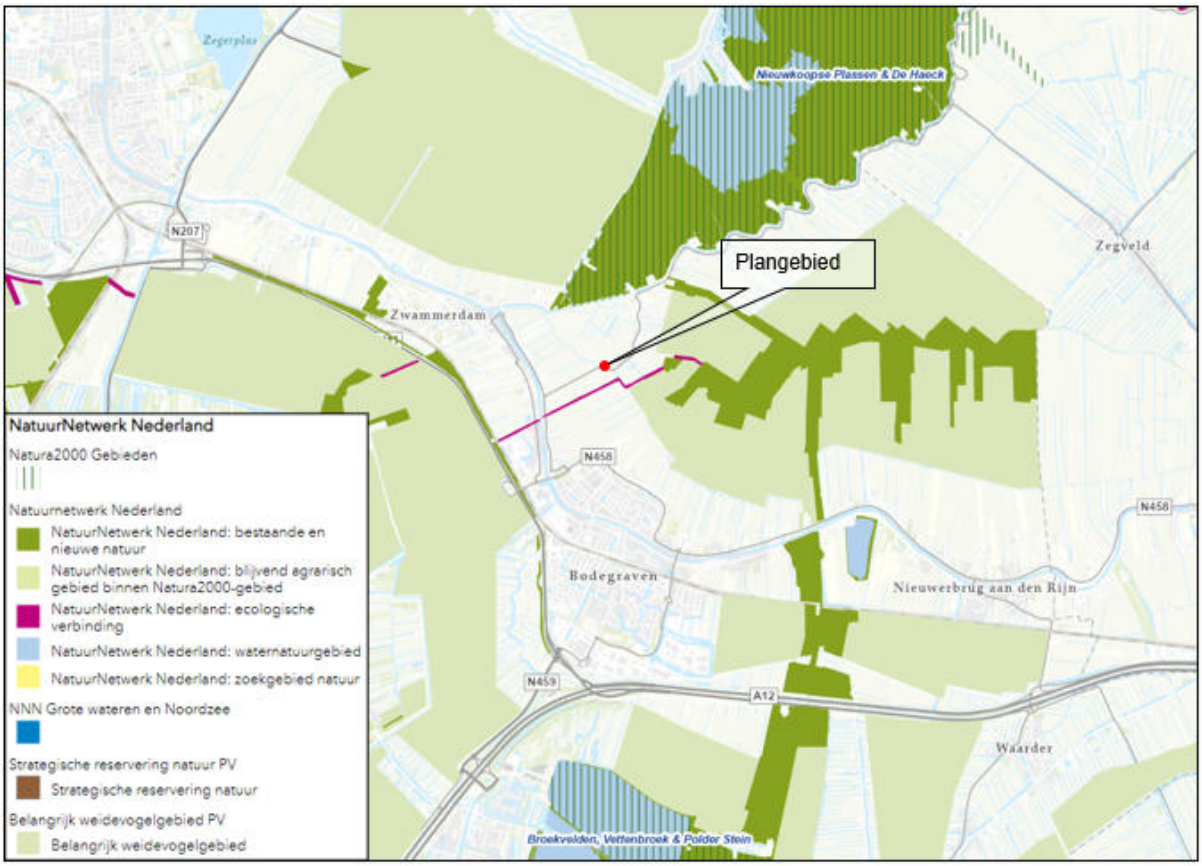
De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Doelen van de Aanvullingswet natuur zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Aanvullingswet natuur zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt circa 700 meter ten noorden van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' bevindt zich op een afstand van circa 4,7 km ten zuiden van het plangebied. Deze Natura2000-gebieden worden als gevolg van deze planontwikkeling niet beïnvloed. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht.

Ten westen van het gebied op circa 740 meter NNN. Verder liggen ten zuidoosten van het plangebied op circa 380 meter afstand belangrijke weidevogelgebieden (figuur 11). Ten zuiden van het plangebied ligt op circa 220 meter een ecologische verbindingszone. Deze planontwikkeling heeft geen consequenties hiervoor.



Figuur 12: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

6.3.1 Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.21 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij Koninklijk Besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' bevindt zich op een afstand van circa 4,7 km ten zuiden van het plangebied. Dit is een Vogelrichtlijngebied, met dien verstande dat 'Polder Stein' mogelijk wel binnenkort wordt aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Het op circa 700 meter noordelijk gelegen Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied.

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

Op voorhand kan de toename van stikstofdepositie niet worden uitgesloten. In verband hiermede zijn stikstofberekeningen van de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd door StalbouwNL (rapport van 4 augustus 2025, Bijlage 2). Uit de AERIUS-berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase volgt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar en daarmee niet vergunningplichtig zijn met betrekking tot de omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit. Zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase worden er geen significante ef-fecten op omliggende Natura 2000-gebieden verwacht. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit TAM-omgevingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

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

6.3.2 Flora- en faunatoets

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied (rapport van augustus 2025, Bijlage 3). Op basis van inventarisatie, literatuuronderzoek en verkennend onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen overgenomen uit het rapport.

Natuurgebieden H.3	**Gevolgen**
Natura2000 §3.2.1	
Habitattypen	Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck ligt op 700 meter van het plangebied. Stalbouw B.V. heeft een stikstofberekening gemaakt. Aan de hand van deze berekening kan geconcludeerd worden dat de geplande werkzaamheden niet zullen leiden tot significant negatieve effecten op het omliggende Natura 2000-gebied.
Soorten	Nee
NNN-gebieden §3.2.2	Nee
Omgevingsvisie/verordening §3.2.3	Nee, mits de algemene zorgplicht wordt nageleefd t.a.v. de Rode lijstsoorten.

Soortgroep H.4	**Overtreding verbodsbepalingen**

Algemeen §4.3.3 en 4.3.5	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bruine kikker, Meerkikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Bosmuis, Bunzing, Egel, Haas, Hermelijn, Huisspitsmuis, Konijn, Ree, Veldmuis, Wezel en Woelrat, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Omgevingswet door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen vergunning aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora §4.2	Nee
Jaarrond beschermde nesten §4.3.1	Nee
Vissen §4.3.2	Nee
Reptielen §4.3.4	Nee
Zoogdieren §4.3.5	Nee
Vleermuizen §4.3.6	Nee
Overige soorten §4.3.7	Nee

Soortgroep H.4	**Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist**
Vogels §4.3.1	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Omgevingswet wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Omgevingswet hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Amfibieën §4.3.3	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Omgevingswet de algemene zorgplicht (artikel 1.6 en 1.7). Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

In het kader van de Algemene Zorgplicht wordt geadviseerd zoveel mogelijk bomen in het plangebied te behouden. De bomen dienen als potentieel foerageergebied voor vleermuizen en stimuleren de biodiversiteit. Ook vogels kunnen hier gebruik van blijven maken tijdens en vooral na de werkzaamheden.

Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande is het mogelijk de werkzaamheden conform de geldende wet- en regelgeving uit te voeren. De in het ecologisch rapport genoemde maatregelen worden overgenomen bij uitwerking van het bouwplan. Met inachtneming hiervan vormt de Aanvullingswet natuur geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is in dit TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 7 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

7.1 Algemeen

Dit TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De functie-aanpassing op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.
Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22f van het omgevingsplan.

7.2 Verbeelding

De verbeelding voor het TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

7.3 Regels

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-Omgevingsplan zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-Omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen, meet- en rekenbepalingen, toepassingsbereik, aanvraag-vereisten en algemeen gebruiksverbod);
2. Functies en activiteiten (functieregels);
3. Regels ter bescherming van waarden en objecten;
4. Algemene regels (algemene bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels);
5. Overgangsbepalingen.

7.3.1 Inleidende regels

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling aan de Meije 2 in Bodegraven (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling aan de Meije 2 in Bodegraven. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. De regels in dit hoofdstuk beginnen met een preambule, waarin wordt aangegeven op welke manier het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat al een artikel met begrippen die alleen van toepassing zijn op Hoofdstuk 22. In dit artikel worden deze begripsbepalingen van toepassing verklaard op dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn aanvullende definities opgenomen voor een eenduidige interpretatie van de in de regels

gebruikte begrippen, die niet zijn opgenomen in hoofdstuk 22.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Artikel 4 Toepassingsbereik
In het toepassingsbereik is aangegeven welke besluiten niet van toepassing zijn op dit deel van het omgevingsplan en op welke locatie de regels van dit deel van het omgevingsplan van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien er strijdigheid is met de regels uit het TAM-omgevingsplan.

Artikel 5 Aanvraagvereisten
In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten uit artikel 22.5.2 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op aanvragen omgevingsvergunning op basis van het TAM-omgevingsplan.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod
Dit artikel geeft aan dat gebruik zoals niet omschreven in de regels van dit hoofdstuk, als strijdig wordt aangemerkt.

7.3.2 Functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor dit TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan van Bodegraven-Reeuwijk. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

De artikelen van hoofdstuk 2 bevatten de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Beoordelingsregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Vergunningplicht voor afwijken: het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gestelde regels;
- Specifieke functieregels: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan;
- Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels: omschrijving van de onderdelen van de gebruiksregels waar vanaf mag worden geweken.

Artikel 7 Natuur
Het meest westelijk gedeelte van het woonperceel aan de Meije 2 heeft de functie 'Natuur' gekregen. Binnen de functie 'Natuur' is geen bebouwing toegestaan. Daarnaast zijn ter handhaving van de hier aanwezige ecologische en landschappelijke waarden ook specifieke regels van toepassing in de vorm van een vergunningenstelsel voor de uitvoering van werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden.

Omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden
De regels voor de functie natuur bevat een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden. Het opgenomen stelsel heeft als doel om de aanwezige en potentiële natuur- en landschapswaarden binnen deze functie te beschermen. Tevens mogen de vergunningplichtige werkzaamheden geen negatieve gevolgen hebben voor de waterkwaliteit en waterkwantiteit.

Artikel 8 Wonen

De gronden met de functie ‘Wonen’ zijn bestemd voor Wonen. Binnen deze functie zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen met bijbehorende bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de maximale inhoud van het hoofdgebouw (650 m³ voor de vrijstaande woning) vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen is op de verbeelding een bouwvlak ingetekend, waarin het hoofdgebouw gesitueerd dient te worden. Verder zijn in de regels en op de verbeelding de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen opgenomen.

In een hoofdgebouw is het toegestaan om onder voorwaarden kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis uit te oefenen. De voorwaarden hebben als doel om de kleinschaligheid van deze activiteiten te waarborgen en om te voorkomen dat dergelijke activiteiten het woon- en leefklimaat aantasten. Onder andere betekent dit, dat verkeer aantrekkende functies worden tegengegaan en dat op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet zijn.

Voor bijbehorende bouwwerken (de artikelen 22.27 en 22.36 van de bruidsschat) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 2.29 van de het Besluit bouwwerken leefomgeving), is al een regeling opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze artikelen zijn in feite een voortzetting van de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het verschil is echter dat deze artikelen nu staan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bruidsschat). Om die reden zijn beoordelingsregels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet nodig in dit TAM-omgevingsplan.

Bed & Breakfast

In aanvulling op de bruidsschatsregels is een regeling opgenomen om een bijgebouw mogelijk te maken bij het woonperceel van de Meije 2 met de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Deze mag worden gebruikt voor een Bed & Breakfast voorziening met niet meer dan acht personen in maximaal 4 kamers.

7.3.3 Regels ter bescherming van waarden en objecten

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van waarden en objecten. In dit geval ligt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde archeologische beleidsadvieskaart en het nadien vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' is in het TAM-omgevingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen om de in het plangebied voorkomende zone met archeologische (verwachtings)waarden juridisch-planologisch te beschermen. In de dubbelbestemming is aangegeven in welke mate en onder welke voorwaarden werkzaamheden zijn toegestaan. De opgelegde beperkingen zijn opgelegd om te voorkomen dat (mogelijk) voorkomende archeologische waarden worden aangetast.

Van de mogelijkheden die de onderliggende functie biedt voor de uitvoering van (bouw) werkzaamheden kan pas gebruik worden gemaakt indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat als gevolg van de geplande werkzaamheden geen schade wordt toegebracht aan archeologische waarden. Aan een te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden die er op gericht zijn om archeologische resten te behouden. Deze voorwaarden kunnen ook gericht zijn op de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd. Verlangd kan worden dat de werkzaamheden plaatsvinden onder archeologische begeleiding.

7.3.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels voor activiteiten. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle functies kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, kelders en ondergronds bouwen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Binnen deze regels is onder meer opgenomen welk gebruik in elk geval strijdig is met de aan de grond

gegeven functieomschrijving.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven.

Artikel 13 Overige regels
In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen. Er is sprake van een zogenaamde 'dynamische' verwijzing naar het parkeerbeleid. Het dynamische houdt in dat als het parkeerbeleid wordt gewijzigd gedurende de planperiode van het TAM-omgevingsplan, er ook rekening wordt gehouden met deze wijziging.

7.3.5 Overgangsrecht

Artikel 14 en 15 Overgangsbepalingen
In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. Echter, in onderhavig TAM-omgevingsplan wordt de bestaande functie functie 'Bedrijf' wegbestemd, waarvoor de functie 'Wonen' in de plaats komt. Daarom zijn er in deze artikelen overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen voor gebruik (artikel 14) en bouwwerken (artikel 15), zodat de bestaande functie mag worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

Hoofdstuk 8 Participatie

8.1 Verplichte participatie

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft bij besluit van 27 oktober 2021 een lijst van activiteiten vastgesteld, bestaande uit twee onderdelen:

a. activiteiten waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zoals opgenomen in bijlage 2, conform artikel 16.15a lid b onder 1 Omgevingswet;
b. activiteiten, waarvoor de gemeenteraad heeft bepaald dat daarvoor verplicht participatie moet worden georganiseerd door aanvrager/initiatiefnemer op grond van artikel 16.55 lid 7 Omgevingswet.

Naar analogie van dit besluit kunnen hieronder ook TAM-omgevingsplannen vallen. Voor deze planontwikkeling heeft participatie plaatsgevonden. In paragraaf 8.2 wordt hierop ingegaan.

8.2 Participatie omgeving

De gemeente moedigt derden aan de verplichte participatie vorm te geven volgens de Leidraad participatie, voordat een TAM-omgevingsplan in procedure wordt gebracht.

Initiatiefnemer heeft de bewoners/ eigenaren in de nabijheid van de Meije 2 in Bodegraven middels een e-mail geïnformeerd. Hierop zijn drie reacties ontvangen. Zij hebben allemaal positief gereageerd op de planontwikkeling. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het TAM-omgevingsplan op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de nieuw te bouwen schuur en het gebruik hiervan voor een Bed & Breakfast voorziening. De samenvatting van de omgevingsdialoog is opgenomen in Bijlage 4.

8.3 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de Veiligheidsregio Hollands-Midden en overige adviesinstanties.

8.4 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit heeft op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht vanaf 25 december 2025 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd. Tegelijkertijd is het ontwerp TAM-omgevingsplan elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand hiervan is mededeling gedaan in het Gemeenteblad. In deze periode zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ontvangen.

8.5 Beroep

Tegen het besluit tot het vaststellen van het TAM-omgevingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen ook een voorlopige voorziening vragen tegen het TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 9 Financiële haalbaarheid

9.1 Kostenverhaal

In deze situatie is er sprake van een functiewijziging van een bedrijfsperceel naar woondoeleinden met de mogelijkheid een bijgebouw op te richten voor een Bed & Breakfast voorziening. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 190 m². Er is geen sprake van een planontwikkeling als bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet, omdat er geen sprake is van een aangewezen kostenverhaalsplichtige bouwactiviteit als genoemd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. (Onder aangewezen kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten wordt onder meer verstaan: (i) de bouw van een woning, kantoor of bedrijfsgebouw, (ii) de uitbreiding van een gebouw met minstens 1.000 m² en (iii) de verbouwing van een niet-woonfunctie naar een (wel) woonfunctie (onder de voorwaarden dat het minstens gaat om tien woonfuncties). De gemeentelijke kosten worden verhaald via de leges op grond van de Legesverordening. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

9.2 Nadeelcompensatie

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.13 (kostenverhaal bij overeenkomst) van de Omgevingswet om verhaal van nadeelcompensatie de planschaderisico's voor de gemeente af te dekken. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet. Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), zie verder subparagraaf 4.1.2 en 4.1.3.

In voorgaande hoofdstukken is gemotiveerd dat er met de nieuwe regeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL):

- In Hoofdstuk 4 'Beleidskader' is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.
- In Hoofdstuk 6 'Aspecten fysieke leefomgeving en milieu' is aangetoond dat er geen milieu- en omgevingsaspecten aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling in de weg staan.

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Meije 2 in Bodegraven en is als nieuw hoofdstuk 22f opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22f van het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22f' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22f' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

2.1 TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Meije 2-4, Bodegraven met identificatienummer NL.IMRO.1901.TAMOPmeije2en4-BP80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

2.2 omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

2.3 aanduiding

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

2.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.5 archeologisch onderzoek

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

2.6 archeologisch rapport

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

2.7 archeologische verwachting

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

2.8 archeologische waarde

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

2.9 bebouwing

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

2.10 bebouwingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

2.11 bebouwingspercentage

De verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het functievlak; dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het functievlak waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd.

2.12 bed & breakfast

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

2.13 bestaande situatie

a. bij gebruik: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit en gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van dit plan mag worden gerealiseerd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;
b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit, en bouwwerken die op het moment van de inwerkingtreding van dit plan mogen worden gebouwd

krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning.

2.14 bouwen

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

2.15 bouwperceel

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

2.16 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

2.17 bouwvlak

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

2.18 bouwwerk

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

2.19 deskundige

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

2.20 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2.21 dienstverlening

Bedrijfsmatig verlenen van commerciële- en niet-commerciële diensten, waarbij het publiek rechtstreeks, al dan niet via een balie, te woord wordt gestaan en geholpen.

2.22 functiegrens

De grens van een functievlak.

2.23 functievlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

2.24 gebouw

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

2.25 huishouden

Eén of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

2.26 kantoor

Een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie.

2.27 kleinschalig beroep- en bedrijf-aan-huis

Activiteiten die in een woning of bijbehorend bouwwerk door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

2.28 landschapswaarde
De aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

2.29 omgevingsplanactiviteit bouwwerken
Een omgevingsplanactiviteit bestaande uit:
a. een bouwactiviteit;
b. het in stand houden van een bouwwerk en
c. het gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

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

2.31 nutsvoorziening
Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

2.32 peil
1. voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein.

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

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

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

2.36 Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed
Een dienst van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap die wet- en regelgeving en het erfgoedbeleid uitvoert.

2.37 seksinrichting
Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

2.38 verbeelding
De verbeelding van het TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Meije 2-4, Bodegraven'.

2.39 voorgevel
Het voorste deel van de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, ligging aan de weg, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

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

2.41 wonen
Het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid door één afzonderlijk huishouden.

2.42 woning
Een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken van het bepaalde in 3.1 tot en met 3.8 van dit artikel.

3.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van een bouwwerk, waar de afstand het kortst is.

3.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.3 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.4 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Ter verduidelijking: Indien de goot/de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel lager zijn gemonteerd dan het snijvlak van de gevel en het dakvlak, geldt de hoogte tot aan het snijvlak.

3.5 de inhoud van een bouwwerk

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

3.6 de lengte, breedte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

3.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

3.8 overschrijding van de bouw-, c.q. functiegrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, technische installaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

Artikel 4 Toepassingsbereik

a. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid, is niet van toepassing.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3, zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Zuidzijde 118 en 118a, Bodegraven', waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand, TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Meije 2-4, Bodegraven, zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet te verrichten voor zover het gaat om:

a. het bouwen van een bouwwerk en
b. het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 7 Natuur

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Natuur'.

7.2 Functieomschrijving

De voor Natuur aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
b. watergangen, sloten en andere waterpartijen met waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, bestaande bruggen en stuwen;
c. natuur- en landschapsbeheer onder andere ook door begrazing met vee.

7.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

7.3.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

7.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is niet meer dan 1 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet meer dan 1 m.

7.4 Omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de functie 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit werken en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, met uitzondering van het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten tot een oppervlakte van maximaal 10 m²;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie–en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur
e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen hebben met uitzondering van het periodiek afzetten van hakhout;
f. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen:
    1. het telen en kweken van bomen of heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden) en;
    2. het beplanten met respectievelijk de teelt van maïs;
g. het chemisch scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van de graslandverbetering;
h. het diepploegen van gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd over een diepte van minimaal 0,4 m;
i. werken of werkzaamheden die de wijziging van de waterhuishouding of waterstand tot gevolg hebben anders dan vastgelegd in het peilbesluit en de regelgeving van de betreffende waterbeheerders;
j. het onttrekken van grondwater anders dan ten behoeve van de veedrenking.

7.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing op:

a. werken of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de functie betreffen;
b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het

omgevingsplan.

7.4.3 Beoordelingsregels

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover:

a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun functie;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkwaliteit en waterkwantiteit van de betreffende gronden en
e. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij een externe deskundige op het gebied van water, natuur, en landschap.

Artikel 8 Wonen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen'.

8.2 Functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden hebben de volgende functies:
a. wonen;
b. kleinschalige beroepen en bedrijven-aan-huis met inachtneming van het bepaalde in 8.4.1;
met de bijbehorende:
c. tuinen, erven en terreinen;
d. groenvoorzieningen;
e. water;
f. parkeervoorzieningen en toegangspaden.

8.3 Beoordelingsregels (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken)

8.3.1 Hoofdgebouwen

De omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen voor functies zoals genoemd in 8.2 wordt alleen verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de functieaanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan;
c. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte;'
d. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum goothoogte';
e. de inhoud van een vrijstaande woning mag ten hoogste 650 m³ bedragen.

8.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden aanvullend op de artikelen 22.27 en 22.36 van de bruidsschat de volgende regels:
a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen.
   2. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;

8.4 Specifieke functieregels

8.4.1 Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

Woningen mogen mede worden gebruikt voor kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis als ondergeschikte functie met dien verstande dat:
a. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen met een maximum van 80 m²;
b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien;
c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
d. de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
e. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is.
f. er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van het

Besluit activiteiten leefomgeving verplicht is.

8.4.2 Bed & breakfast

Een bijgebouw met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag mede worden gebruikt voor een Bed & Breakfast, met inachtneming van het volgende:

a. een Bed & Breakfast is uitsluitend toegestaan in gebouwen binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
b. het gebruik ten behoeve van de Bed & Breakfast dient gekoppeld te zijn aan de woonfunctie ter plaatse en dient hieraan ondergeschikt te zijn;
c. het vloeroppervlak van de Bed @ Breakfast mag in totaal niet groter zijn dan 80 m²;
d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan acht personen in maximaal 4 kamers Bed & Breakfast worden geboden;
e. de Bed & Breakfast voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
f. de parkeerbehoefte van de functie dient op eigen terrein te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
g. als gevolg van de Bed & Breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Hoofdstuk 3 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in Hoofdstuk 2.

9.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1901.TAMOPmeije2en4-BP80 is aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3'.

9.3 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende functie(s) - mede aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden (ter plaatse van crevassesystemen/veenontwateringsgeulen).

9.4 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen voor de in 9.3 genoemde functie(s) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functie(s) mag – met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voorde omgevingsplanactiviteit bouwwerken een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

9.5 Omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden

9.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de functie Waarde - Archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

f. het verwijderen van ondergrondse funderingen.

9.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 9.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 9.4 onder b in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.5.3 Beoordelingsregels

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 9.5.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande bouwwerken

a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

10.2 Overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, airco-units en warmtepompen, schoorstenen, zonnecollectoren, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 2 m bedraagt.

10.3 Omgevingsplanactiviteit ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:
a. binnen het plangebied mag onder hoofdgebouwen ondergronds worden gebouwd;
b. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m onder peil;
c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a ten behoeve van het ondergronds bouwen buiten de grenzen van het hoofdgebouw, mits er bovengronds geen sprake is van een visueel effect.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Gebruik strijdig met functie

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

a. de aanleg of het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats voor onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de gronden;
b. het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en de exploitatie van een seksinrichting;
c. het gebruik van gronden en gebouwen voor de exploitatie van een coffeeshop.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

a. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, kabelverdeelkasten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,0 m mag bedragen;
b. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 5,0 m;
c. de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
    1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
    2. de functiegrens niet wordt overschreden;
d. de in de verbeelding dan wel in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, voor centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonnepanelen en zonneboilers, mits de overschrijding niet meer dan 3,0 m bedraagt;
e. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 2,0 m;
f. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de functie gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.2 Afwijken overige regels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels ten behoeve van bouwwerken voor de stalling van fietsen, motorfietsen, scooters, scootmobielen en soortgelijke vervoersmiddelen; ook kan een persoonsgebonden vergunning worden verleend.

12.3 Vergunningvoorschriften

Het bevoegd gezag kan voorschriften bij de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 12.2 stellen, waaronder:

a. de omgevingsvergunning kan voor een termijn tot ten hoogste 5 jaren worden verleend;
b. de omgevingsvergunning kan persoonsgebonden worden verleend.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voldoende parkeergelegenheid

Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken kan het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning verlenen voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken en/of het gebruiken van gronden en/of de omgevingsplanactiviteit afwijken omgevingsplan als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en voldoende laad- en losvoorzieningen. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:

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

13.2 Maatwerkvoorschriften

Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van het bepaalde in 13.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een bouwwerk, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 5 Overgangsrecht

Artikel 14 Gebruik

14.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met dit hoofdstuk strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat hoofdstuk strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het hoofdstuk voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.4 Uitzondering

Lid 14.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit hoofdstuk mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;
c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het hoofdstuk, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

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