

Wijzigingsplan

MEIJE 45, BODEGRAVEN

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

13 februari 2024

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.Meije45-WP80

OPDRACHTNEMER

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

OPDRACHTGEVER

de heer M.G. Nuijten
Meije 45
2411 PJ Bodegraven

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

21 juni 2023
19 oktober 2023
28 november 2023
13 februari 2024

VERSIE

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

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk2 Planbeschrijving	11
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.2 Nieuwe situatie	12
2.3 Verkeer en parkeren	14
2.4 Ruimte voor ruimteregeling	14
2.5 Beeldkwaliteitsparagraaf	15
Hoofdstuk3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	25
3.4 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk4 Water	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Beleidskader	33
4.3 Waterhuishouding	35
Hoofdstuk5 Omgevingsaspecten	37
5.1 Milieu	37
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	43
5.3 Flora en fauna	47
5.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	50
Hoofdstuk6 Juridische planbeschrijving	51
6.1 Algemeen	51
6.2 Verbeelding	51
6.3 Regels	51
6.4 Handhaving wijzigingsplan	53
Hoofdstuk7 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg	55
7.1 Economische uitvoerbaarheid	55
7.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	55
7.3 Communicatie	55
7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
Regels	57
Hoofdstuk1 Inleidende regels	58
Artikel 1 Begrippen	58

Artikel 2	Wijze van meten	62
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	63
Artikel 3	Wonen	63
Artikel 4	Waterstaat - Waterkering	66
Hoofdstuk3	Algemene regels	67
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	67
Artikel 6	Algemene bouwregels	68
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	69
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	70
Artikel 9	Overige regels	72
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	73
Artikel 10	Overgangsrecht	73
Artikel 11	Slotregel	74

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Akoestischonderzoek wegverkeerslawaa
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Archeologisch vooronderzoek
Bijlage 4	Notitie stikstofberekeningen
Bijlage 5	Ecologischonderzoek

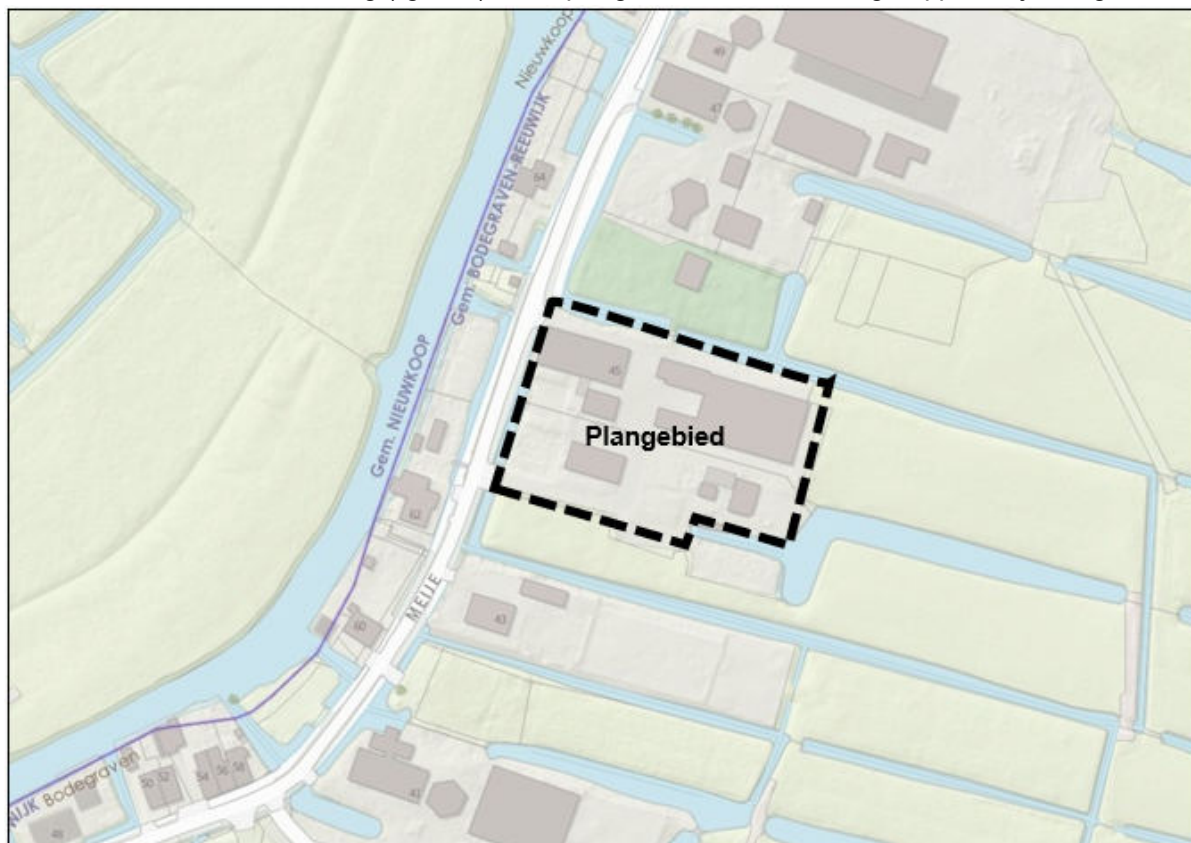
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Meije 45 in Bodegraven is bestemd als 'Bedrijf' waar een caravanstalling is toegestaan. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Het voortzetten van bedrijfsmatige activiteiten in het buitengebied is niet wenselijk. In verband hiermede is gezocht naar een passende vervolgfunctie van de huidige bestemming. Het meest voor de hand liggend is om de bestemming 'Bedrijf' om te zetten naar 'Wonen' overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (ruimte voor ruimte-regeling). In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat omzetting naar 'Wonen' met het toevoegen van een compensatiewoning vanuit een goede ruimtelijke ordening mogelijk is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Meije 45, een bebouwingslint in het noordelijk buitengebied van Bodegraven. Naast veehouderijbedrijven komen er ook verspreid liggende burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven voor. Schuin tegenover het plangebied staat een burgerwoning met aansluitend het riviertje de Meije. Aan de zuidzijde ligt grasland met aansluitend een woning op huisnummer 43. Aan de noordzijde is op huisnummer 47 een veehouderijbedrijf gevestigd. Aan de oostzijde van het plangebied liggen weilanden. In onderstaande situatietekening (figuur 1) is het plangebied met een zwart gestippelde lijn aangeduid.



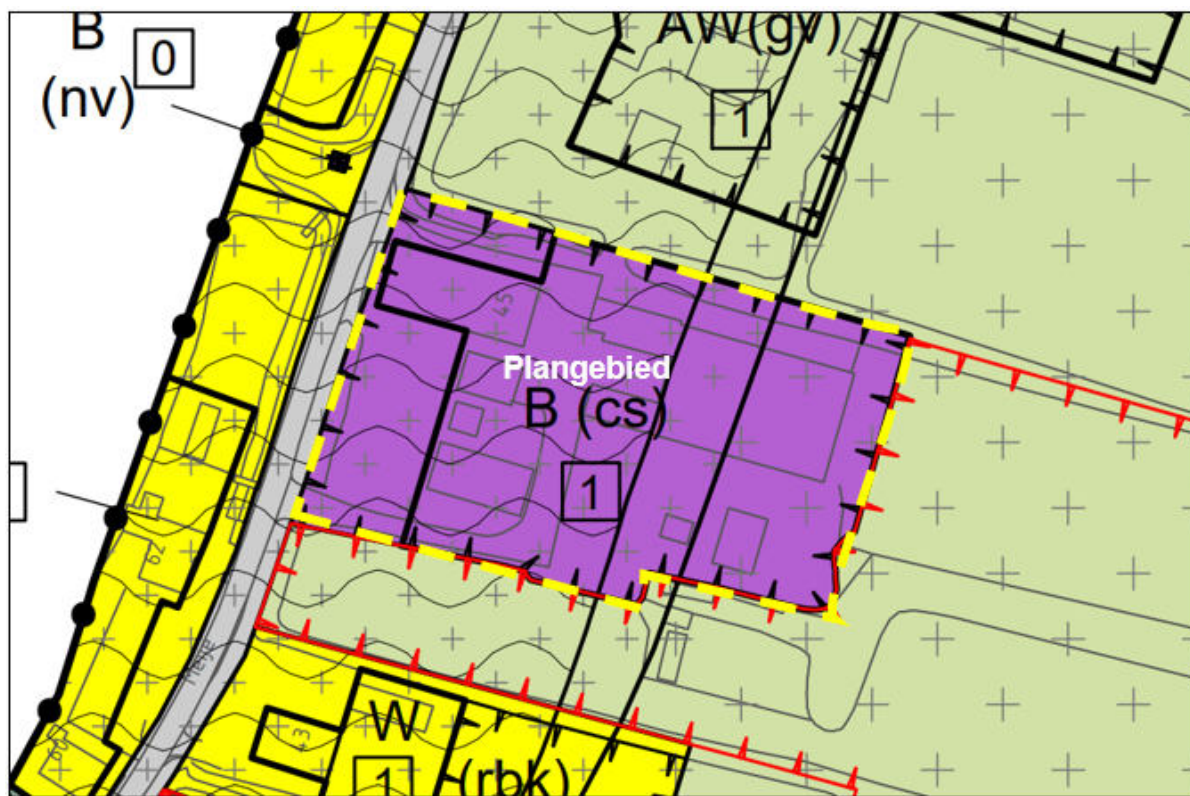
Figuur 1: Situatietekening plangebied en omgeving.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
"Buitengebied Noord"	22 november 2017	28 augustus 2019
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	-

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'caravanstalling'. Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2. De omzetting naar 'Wonen' is hiermee in strijd.



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

Wijzigingsbevoegdheid ruimte voor ruimteregeling

In het bestemmingsplan is in artikel 5.6.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen in ruil voor de sanering van alle op het bouwvlak aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing en/of kassen of de sanering van sierteeltpercelen, met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sprake te zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
- b. alle aanwezige bedrijfsbebouwing (met uitzondering van een eventueel aanwezige bedrijfswoning en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) dient te worden gesloopt;
- c. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- d. de te slopen gebouwen of kassen dienen opgericht te zijn voor de peildatum 1 januari 2007;
- e. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
- f. de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
- g. de nieuwe woningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- h. indien op het betreffende bouwvlak een (voormalige) bedrijfswoning aanwezig is, voorziet de planwijziging tevens in het toekennen van een woonbestemming aan deze (voormalige) bedrijfswoning;
- i. de regels van de bestemming 'Wonen' zijn van overeenkomstige toepassing.

In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de hieraan gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

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.

Boerderij aan de Meije 47.



Woning aan de Meije 62.



Het riviertje de Meije.



Veenweidegebied achter het plangebied.

Planspecifiek

De planlocatie ligt ten oosten van de Meije. Aan de zuidzijde ligt grasland met aansluitend een vrijstaande woning op nummer 43. Aan de noordzijde ligt eveneens grasland met verderop een agrarisch bedrijfscomplex op nummer 47. Aan de Meije 45 is nog een caravanstalling gevestigd. Op het perceel staan diverse schuren en stallen die grotendeels niet meer worden gebruikt. Tegenwoordig is het perceel in gebruik voor woondoeleinden.

Voorzijde boerderijwoning Meije 45.



Te slopen schuur. Hierachter komt nieuwe woning.



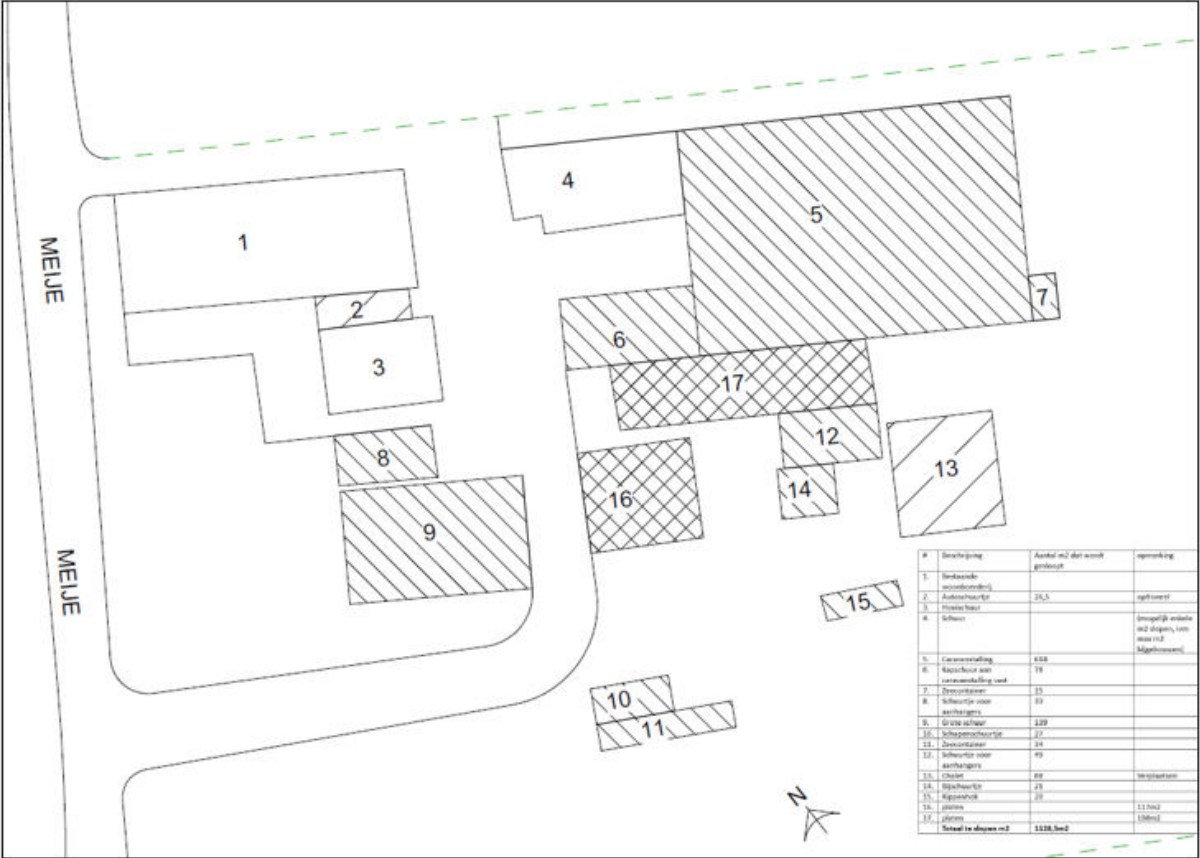
Te slopen schuren.



Te handhaven bijgebouw.

2.2 Nieuwe situatie

In verband met beëindiging van de bedrijfsactiviteiten wordt de (voormalige) bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 1.128 m² gesloopt (figuur 3). In de plaats hiervan wordt een compensatiewoning teruggebouwd met een inhoud van maximaal 650 m³. De bestaande bedrijfswoning krijgt eveneens de bestemming 'Wonen' in het wijzigingsplan. Het voorterrein zal als tuin worden ingericht. Op eigen terrein wordt voldoende ruimte vrijgehouden voor het parkeren van auto's. Een verkavelingstekening van de nieuwe toestand is opgenomen in figuur 4.



Figuur 3: bestaande situatie met overzicht te slopen bedrijfsbebouwing.



Figuur 4: Verkavelingsplan met situering nieuwe woning (indicatief).

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het perceel is gelegen aan de Meije. Deze weg vormt een recreatieve verbindingsweg van Bodegraven (vanaf de Oude Rijn, de 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). Het plangebied is matig bereikbaar per openbaar vervoer.



De Meije.



Uitrit naar de woning Meije 45.



Uitrit naar de nieuwe woning.

Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op (thans de CROW-publicatie 381 (december 2018)). Uitgangspunt is dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeerkencijfers zijn gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381. De gemeentelijke parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1. Hierbij kan voor het plangebied worden uitgegaan van niet stedelijk in het buitengebied.

Tabel 3.1 Parkeerkencijfers Nota Parkeernormen.

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

* niet stedelijk, buitengebied

Op beide woonpercelen dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Op eigen terrein is per woonperceel ruim voldoende plek voor stalling van drie auto's. Dit wordt geborgd door artikel 9.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren, waarin de aanleg en het in standhouden van parkeerplaatsen op eigen terrein zijn vastgelegd. Toekomstige bouwplannen dienen hieraan te voldoen.

2.4 Ruimte voor ruimteregeling

In artikel 5.6.2 van de regels van het bestemmingsplan is met toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling de bouw van een compensatiewoning mogelijk in ruil voor sloop van bedrijfsbebouwing. De te slopen bedrijfsbebouwing wordt ingezet om een compensatiewoning mogelijk te maken op het perceel.

Beoordeling voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De bestaande (voormalige agrarische) stallen en schuren met een oppervlakte van 1.128 m² worden gesloopt, zoals in figuur 3 weergegeven. Daarnaast wordt 225 m² aan verharding verwijderd wat ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich meebrengt.

De berekening voor de Ruimte voor ruimteregeling is als volgt:

1.128 m² bedrijfsgebouwen: % van 1.000 m² = 112%

Totaal **112%**

Dit betekent dat voldoende bedrijfsbebouwing worden gesloopt om één compensatiewoning te kunnen bouwen van 650 m².

2.5 Beeldkwaliteitsparagraaf

In artikel 6.9a van de provinciale Omgevingsverordening (beschermingscategorie 3 Buitengebied) is bepaald dat een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en 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 wijzigingsplan maakt in het kader van de ruimte voor ruimteregeling een vervolgfunctie naar wonen mogelijk, waarbij overtollige (voormalige) bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 1.128 m² wordt gesloopt. In de plaats hiervan wordt alleen een compensatiewoning teruggebouwd. Per saldo is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit; doorzichten worden hersteld, waarbij de woning landschappelijk wordt ingepast en het oorspronkelijk polderlint aan kwaliteit wint.

Conclusie

De landschappelijke dynamiek aan de Meije 45 wordt verbeterd, omdat verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd van een (voormalig) bedrijf. De landschappelijke kwaliteiten worden sterk verbeterd, omdat de openheid van het gebied wordt hersteld en de compensatiewoning landschappelijk wordt ingepast. Deze ontwikkeling in het veenlandschap draagt bij aan behoud van het veenweidegebied en het herstel van kenmerkende landschapselementen. De landschapswaarden krijgen een kwaliteitsimpuls.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld (afgekort NOVI). De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

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

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

De vier prioriteiten

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

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

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

Drie afwegingsprincipes

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

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

Relatie tot het wijzigingsplan

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 hierbinnen. Dit gebied is aangewezen als

Nationaal landschap. Het doel is om de kwaliteit te versterken en te beschermen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sanering van (voormalig) bedrijf. Deze vervolgfunctie geeft een impuls aan de kwaliteit van dit perceel in het buitengebied, waarbij de landschappelijke waarden per saldo worden verbeterd.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

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

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

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In dit wijzigingsplan wordt een vervolgfunctie mogelijk gemaakt van een bestaande bedrijfswoning naar een woning, alsmede het toevoegen van een compensatiewoning. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.2.2.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

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

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

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

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

Kwaliteitskaart

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

In de *Laag van de ondergrond* maakt het plangebied onderdeel uit van een rivierdeltacomplex (rivierklei

en veen, dat wordt gevormd door bijzonder reliëf en aardkundige waarden. De komgronden en oeverwalgebieden van het riviereengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierkleien 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.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van het veen(weide)-landschap (figuur 5). 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 lint. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag.

Het plangebied ligt aan een boerenervenlint: het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf. Richtpunten zijn onder andere:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

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

Op de *Laag van de Beleving* ligt het plangebied in het Kroonjuweel Meije, een boerderijlint langs het gelijknamige veenriviertje. Kenmerkend historisch beeld van ijle lintbebouwing met monumentale boerderijen en arbeiderswoningen. Gaaf dwarsprofiel van onverbrede weg, wegsloten en beplanting. Door ontbreken van achterliggende bebouwing is sprake van sterke relatie met het omringend gebied. Bijzonder markant element is de watertoren. Vanuit dit landmark loopt een kerkepad van de Meije naar Nieuwkoop door de Nieuwkoopse Plassen. Als richtpunten wordt aangehouden:

- behouden en versterken van de kernkwaliteiten en
- in samenhang hiertussen: smalle profiel en opbouw van het historische lint met wegsloten en beplanting, de monumentale bebouwing, open ruimten hiertussen en doorzichten naar het achterland.

Verder is het gebied aangemerkt als stiltegebied. Dit zijn de (relatief) luwe gebieden met beperkte verstedelijking, waar het dagelijks geluid de 40 decibel niet overstijgt. Hier vindt men rust en stilte als contrast met het dynamisch stedelijk gebied. Als richtpunt geldt dat in de stiltegebieden alleen ruimte is voor “gebiedseigen” geluid.

Toetsing planinitiatief

Dit wijzigingsplan maakt in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling een compensatiewoning, alsmede een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar woning mogelijk. De belevingswaarde van het oorspronkelijke veenweidegebied wordt verbeterd, omdat voormalige bedrijfsgebouwen, die vroeger werden gebruikt voor stalling van caravans, worden gesloopt. De ruimtelijke kwaliteit van het veenweidegebied wordt per saldo verbeterd. De compensatiewoning wordt landschappelijk ingepast in het bestaande lint.

Deze herontwikkeling tast de richtpunten niet aan. Sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarbij verrommeling wordt tegengegaan. De belevingswaarde van het gebied wordt per saldo verbeterd, omdat de nieuwe woning achter het lint aansluiting krijg met de naastgelegen bebouwing. De planontwikkeling

maakt onderdeel van de lokale woningbehoefte en is als zodanig opgenomen in de Regionale Agenda Wonen (zie hiervoor paragraaf 3.3.1).

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Deze vervolgfunctie tast de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet aan. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik. Het plan is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie.



Figuur 5: Uitsnede Kwaliteitskaart Links kaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en rechts Kaart 'Laag van de beleving'.

3.2.2 Omgevingsverordening

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

In artikel 6.9a van de provinciale Omgevingsverordening (beschermingscategorie 3 Buitengebied) is bepaald dat een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart (figuur 5) is het plangebied op de Laag van cultuur- en natuurlandschappen aangeduid als 'Veen(weide)landschap'. De landschappelijke kenmerken van het gebied worden opgewaardeerd, omdat overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de plaats hiervan wordt alleen een woning teruggebouwd. 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.

Beschermingscategorie 1 Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed

In artikel 6.9g is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een locatie binnen Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed waarvan de plaats-geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft en de ontwikkeling het behoud en de versterking van het betreffende cultureel erfgoed ondersteunt en overwegend meerwaarde heeft voor kwaliteiten ende gebruikswaarde ervan. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in figuur 6. In de motivering worden de kwaliteiten betrokken zoals opgenomen in lid 2, waaronder de richtpunten die zijn opgesteld voor het specifieke kroonjuweel.

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, zijnde Kroonjuweel cultureel erfgoed, waarvan de plaats-geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen.

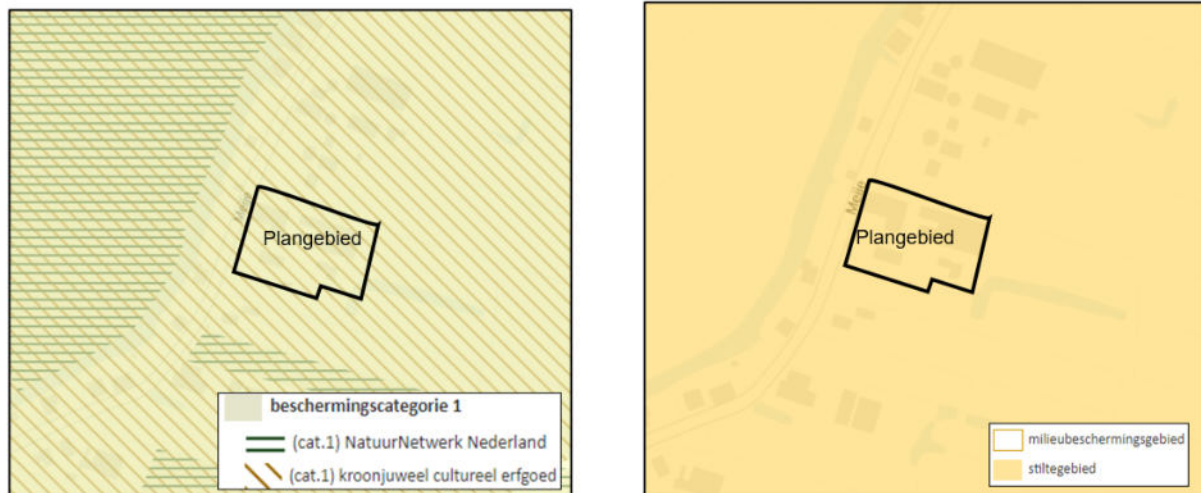
Toetsing aan Kroonjuweel Meije

Een gebiedsvreemde functie in het buitengebied wordt gesaneerd. Gelijktijdig wordt voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt, zodat een compensatiewoning kan worden gebouwd. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van het gebied. Verder speelt de ontwikkeling zich af op het niveau van een kavel. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks. Voldaan wordt aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zoals hiervoor is beschreven.

Stiltegebieden

In artikel 2.4 van de Omgevingsverordening zijn gebieden als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onder b,

van de Wet milieubeheer aangewezen, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en zijn verbeeld op kaart 6 in bijlage II. Het plangebied ligt in een stiltegebied. Sprake is van gebiedseigen 'geluid', zodat het plan voldoet aan het richtpunt voor stiltegebied (kaart 6 van de Omgevingsverordening, is in figuur 6 aangeduid).



Figuur 6: Links uitsnede kaart 14 (ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën) en rechts uitsnede kaart 6 (Stiltegebieden) van de Omgevingsverordening.

Risico's van klimaatverandering

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

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

Conclusie

Deze planontwikkeling maakt een vervolgfunctie mogelijk naar Wonen van een (voormalig) bedrijf. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit worden verbeterd, omdat de (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. In de plaats hiervan wordt alleen een woning toegevoegd in het bebouwingslint. Bovendien hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland al eerder ingestemd met een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'. De provinciale belangen zoals verwoord in de Omgevingsverordening zijn niet in het geding.

3.2.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor Gouwe Wiericke op 16 december 2014 een gebiedsprofiel vastgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor 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 lint langs de Meije aangewezen als kroonjuweel. Aanvullende ambities zijn:

- Behoud van de breedte en de opbouw van het profiel: boerderijen langs de weg, kleinschalige woonbebouwing tussen weg en de Meije, grote agrarische bedrijven aan de overkant van de Meije.
- Behoud van de hoogteverschillen in het profiel: weg en woonbebouwing tussen weg en water liggen hoog (op het niveau van het boezemwater), de boerderijen aan weerskanten liggen overwegend op polderniveau.
- Behoud en versterken van de doorzichten op de Meije.
- Koesteren van het groene karakter van het lint, groene erven en knotwilgen langs de weg.
- Openhouden van bestaande zichtlijnen tussen de bebouwing door naar het landschap.

Toetsing planinitiatief

De landschappelijke dynamiek aan de Meije wordt opgewaardeerd, omdat in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt ten gunste van alleen een compensatiewoning. Zichtlijnen vanaf de Meije worden verbeterd, omdat in plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen alleen een woning wordt teruggebouwd, die ruimtelijk en landschappelijk wordt 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 goed zichtbaar.

Conclusie

De vervolgfunctie naar 'Wonen' 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 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Mitsdien wordt voldaan aan de provinciale belangen met betrekking tot de in dit wijzigingsplan mogelijk te maken vervolgfunctie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Agenda Wonen

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

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

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

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

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

Bodegraven-Reeuwijk

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

ten opzichte van Gouda als in de regio Midden-Holland.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

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

Deze Toekomstvisie is bedoeld als vertrekpunt waarmee gemeente, inwoners en organisaties samenwerken aan de toekomst. De toekomstvisie geeft aan hoe zij de gemeente 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 burens (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-maaibeeld (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. De nieuwe woning wordt duurzaam gebouwd. De planontwikkeling levert een bijdrage aan het tekort aan woningen. Gesteld kan worden dat het toevoegen van een woning in het bebouwingslint voor de doelgroep doorstromers in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

3.4.2 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021 - 2025

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

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

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

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

De Woonvisie gaat uit van vier hoofdlijnen van het woonbeleid:

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

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

Conclusie

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

3.4.3 Welstandsbeleid

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

- *soepel welstandsniveau*
De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.
- *Gewoon welstandsniveau*
Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.
- *Bijzonder welstandsniveau*
Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plangebied 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 definitieve bouwplan zal aan de welstandscommissie (de stichting Dorp, Stad en Land) om advies worden voorgelegd.

Conclusie

Bij uitwerking van het bouwplan voor de nieuw te bouwen woning wordt rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk 2017.

3.4.4 Duurzaamheid

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

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

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

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt in haar invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De uitwerking van de overwegingen over de acties zijn opgenomen in het actieplan.

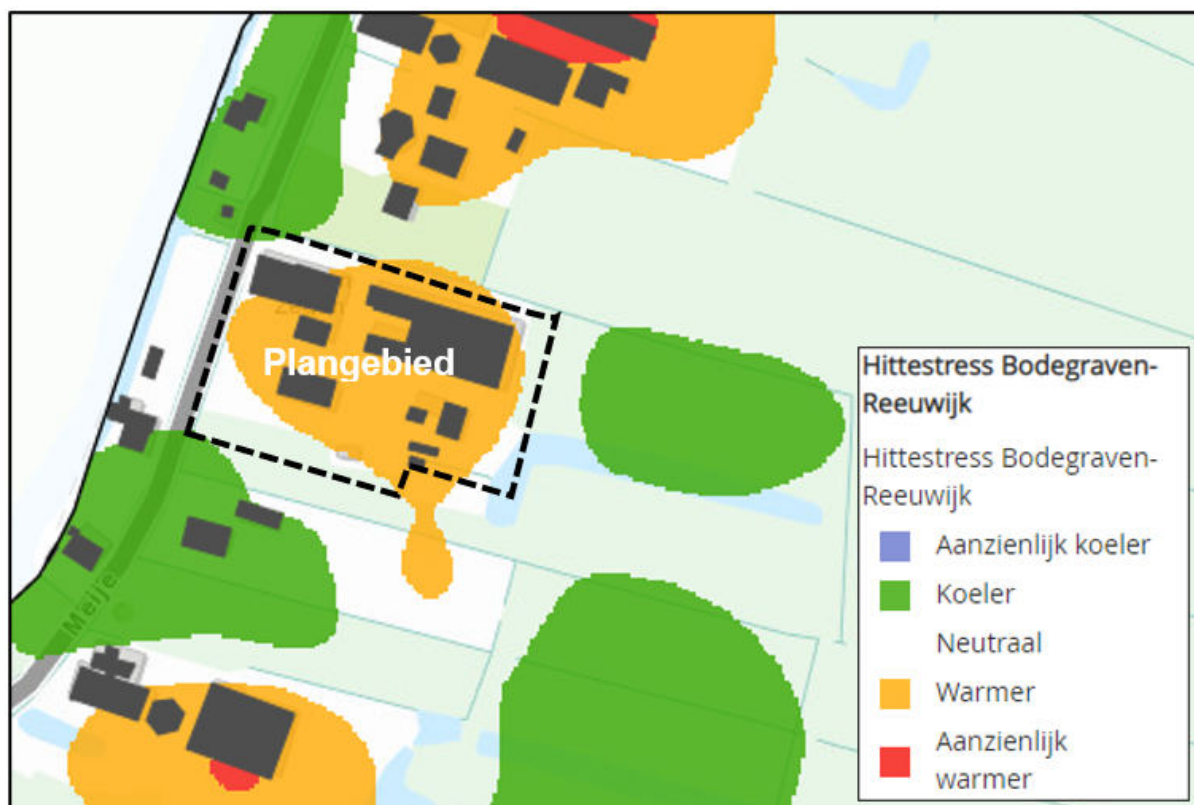
Klimaatadaptatie

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

Tabel 3.1: klimaatadaptief bouwen

Doel	Eis	Toetsing bouwplan
Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.	N1: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd.	Er wordt 1.128 m ² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats komt alleen een woning met bijgebouwen van afgerond 160 m ² , 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 grondwaterstanden 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 tuin wordt neerslag geïnfiltreerd.

Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Op de kaart Hittestress is het plangebied als 'warmer' aangeduid (figuur 7).	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.	De nieuwe woning daalt niet, omdat de palen van beton zijn.
Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.	B1: Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.	De woning wordt natuur-inclusief gebouwd.
De bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen.	V1: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar.	De woning wordt gebouwd conform eisen peil hoogheemraadschap.
	V2: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn.	Zie V4.
	V3: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen.	Zie V4.
	V4: Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.	De woning krijgt twee verdiepingen.



Figuur 7: Hittestress plangebied (zwart gestippeld omkaderd) en omgeving.

Toetsing planinitiatief

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

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

- zo weinig mogelijk verharding (pad op het erf met grind, parkeervakken mogelijk als grasparkeren);
- platte daken afdekken met een sedum dak voorzien van een biodiversiteitspakket (voor waterberging en voor vlinders, bijen en zweefvliegen);
- in de nieuwbouw zullen huismuskasten en vleermuskasten worden meegenomen;
- Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een hoofdgebouw zal worden aangetoond dat initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Deze Klimaattoets wordt in artikel 7.2 van de Algemene gebruiksregels geborgd.

Conclusie

Bij uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en het convenant Klimaat adaptief bouwen Zuid-Holland.

Hoofdstuk 4 Water

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Beleidskader

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.

4.2.1 Rijk

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

In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

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

4.2.2 Provincie

Regionaal waterprogramma Zuid Holland 2022-2027

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

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

Naast deze verplichte onderdelen bevat het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en

waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland. Het regionaal waterprogramma is zelfbindend. Dat betekent dat alleen Gedeputeerde Staten eraan gebonden zijn. Toch heeft het regionaal waterprogramma ook gevolgen voor andere overheden. Die zijn wettelijk verplicht rekening te houden met de verplichte onderdelen van het regionaal waterprogramma. De binding van andere overheden aan de niet-verplichte onderdelen is waar nodig geregeld via de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

4.2.3 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 bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

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

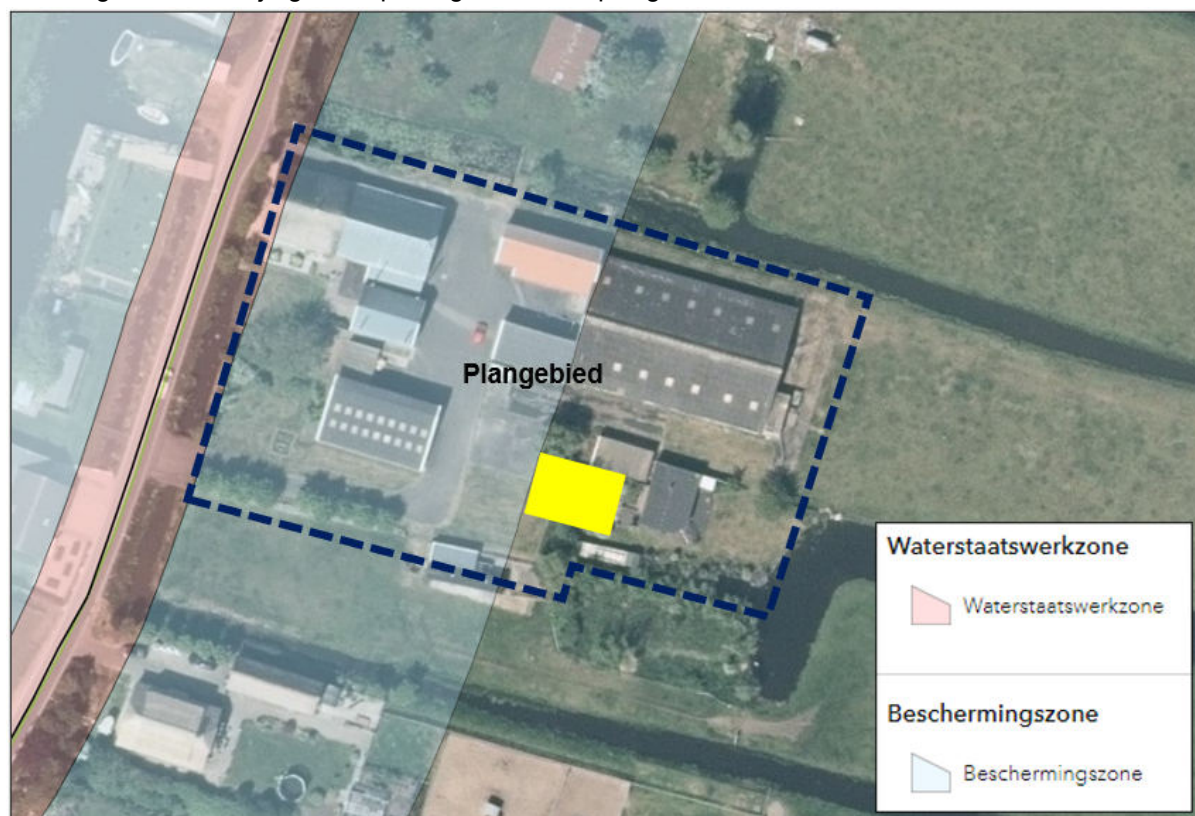
langs grote wateren. Het hoogheemraadschap stimuleert het gebruik van warmte en grondstoffen uit (afval)water.

4.3 Waterhuishouding

Onderzoek/ beoordeling

Veiligheid en waterkeringen

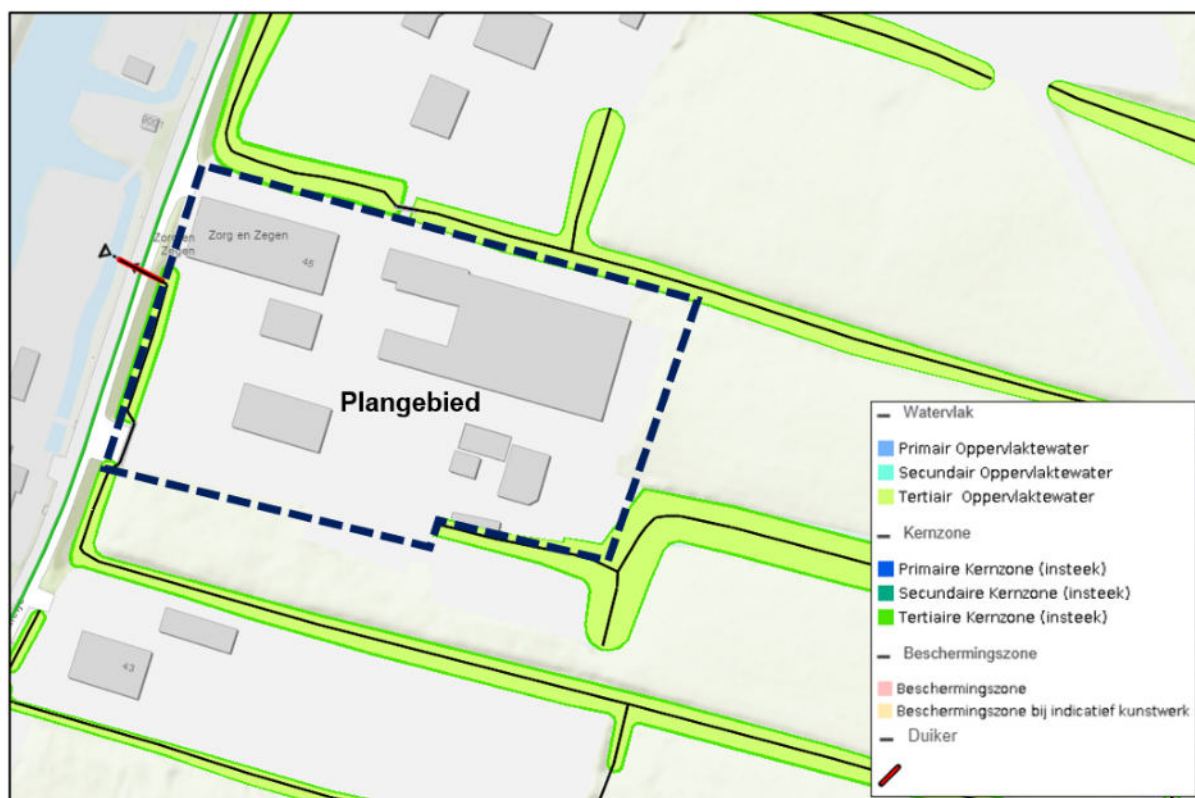
Het plangebied ligt gedeeltelijk in de waterstaatswerkzone van de regionale waterkering (figuur 8). De beschermingszone krijgt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De te realiseren woning ligt overigens net buiten de beschermingszone, zodat de waterstaatsbelangen niet worden geraakt. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 8: Uitsnede Legger Regionale Waterkeringen 2020. Plangebied blauw gestippeld omlijnd. De nieuwe woning is met een gele rechthoek aangeduid.

Oppervlaktewater

In het plangebied ligt geen primair oppervlaktewater met een beschermingszone van 5 meter. De overige watergangen rondom het plangebied betreffen watergangen in een tertiaire kernzone met een beschermingszone van 2 meter (figuur 9). De nieuwbouw wordt buiten de beschermingszone gerealiseerd. Het onderhoud van de aangrenzende watergangen zal door de aangelanden worden uitgevoerd. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Watervergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 9: Uitsnede kaart oppervlaktewateren. Plangebied blauw gestippeld omlijnd.

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 een watertoetsproces 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 Watervergunning nodig. Dempingen moeten geheel worden gecompenseerd.

Beschrijving waterkwantiteit

Het plangebied is deels verhard met 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 afgerond 1.128 m² (zie hiervoor figuur 3). In de plaats hiervan wordt alleen een woning met bijgebouwen teruggebouwd met een oppervlakte van circa 200 m². Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlak met circa 890 m² af. Het graven van compensatiewater in verband met het oprichten van de woning is niet nodig.

Waterafvoer

Het hemelwater van de nieuwbouw wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater zal op het riool worden aangesloten overeenkomstig de door het bevoegd gezag te stellen eisen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Watervergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap. Bij de nieuwbouw zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen.

Wateradvies

Het watertoetsproces is doorlopen in kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg. Het hoogheemraadschap heeft geen reactie gegeven.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

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

5.1 Milieu

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

5.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

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

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

Onderzoek/ beoordeling

Dit project valt mogelijk onder categorie D11.2, stedelijk ontwikkelingsproject uit bijlage D. In dit wijzigingsplan wordt het oprichten van één woning mogelijk gemaakt, alsmede een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar woning. De ontwikkeling op deze plaats is om de volgende redenen niet te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.:

- fysieke wijziging: het toevoegen van een woning in het buitengebied kan als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Het versteend oppervlakte neemt per saldo 890 m² af, omdat bedrijfsgebouwen worden gesloopt.
- lokale context: het bebouwingslint blijft gehandhaafd. Bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarvoor alleen een compensatiewoning wordt teruggebouwd.
- planologische mogelijkheden: de gronden zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd voor 'Bedrijf'. Met een vervolgfunctie naar 'Wonen' worden bouwmogelijkheden beperkt.

Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat een functie-aanpassing volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De fysieke wijzigingen zijn beperkt, omdat in het plangebied overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Deze fysieke wijziging is beperkt, omdat het plangebied maar één woning wordt toegevoegd. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het wijzigingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

5.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

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

De richtafstanden in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie in het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Indien milieugevoelige functies zijn gesitueerd in het omgevingstype 'gemengd gebied' kan een correctie van de richtafstanden plaatsvinden. Van een 'gemengd gebied' is sprake bij gebieden die een verhoogde milieubelasting kennen, bijvoorbeeld doordat sprake is van een matige tot sterke functiemenging of doordat een gebied direct langs de hoofdinfrastructuur is gelegen. In geval van 'gemengd gebied' kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Verlaging kan met één afstandstap in dat geval plaatsvinden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 5.1 vermeld.

Tabel 5.1: Richtafstanden en omgevingstype.

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

Onderzoek/ beoordeling

Aan de Meije komen in de directe omgeving naast agrarische bedrijven ook woningen en niet-agrarische functies voor. Sprake is van een gebied met een functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (tabel 5.1). Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid. Uit inventarisatie is gebleken dat er binnen 100 meter van de nieuwe woning enkele milieubelastende activiteiten relevant zijn.

Tabel 5.2: overzicht bestaande bedrijven in directe omgeving plangebied.

Bedrijf	Adres	Richtafstand tot gemengd gebied	Opmerking
Veehouderijbedrijf (SBI code 0141, 0142) (milieucategorie 3.2)	Meije 47	50 m	De afstand tot de nieuwe woning is meer dan 50 meter (in casu minimaal 52 meter tot bouwvlak).
Veehouderijbedrijf (SBI code 0141, 0142) (milieucategorie 3.2)	Meije 49	50 m	De afstand tot de nieuwe woning is meer dan 50 meter (in casu minimaal 97 meter tot bouwvlak) .
Paardenhouderij (SBI code 01243) (milieucategorie 3.1)	Meije 41	30 m	De afstand tot de nieuwe woning is meer dan 50 meter (in casu minimaal 90 meter tot bouwvlak).

Veehouderijbedrijven

Wet geurhinder en veehouderij

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv) gelden er voor veehouderijbedrijven afstanden die in het kader van de milieuvergunningverlening moeten worden aangehouden tussen een

veehouderij en woningen c.q. overige geurgevoelige functies. Niet vergunningplichtige bedrijven dienen te voldoen aan het bepaalde in het Activiteitenbesluit. Voor een woning buiten de bebouwde kom tot een veehouderij geldt in beide gevallen een afstand van 50 meter. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Tevens moet beoordeeld worden of het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Besluit valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig. De minimale afstanden zijn weergegeven in tabel 5.3. Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke. De veehouderijbedrijven aan de Meije 47 en 49, alsmede de paardenhouderij aan de Meije 41 vallen onder het Activiteitenbesluit, omdat sprake is van veehouderijbedrijven waar niet meer dan 200 stuks melkvee (exclusief vrouwelijk jongvee) per bedrijf dan wel niet meer dan 50 paarden per bedrijf worden gehouden.

Tabel 5.3: 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

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 voor de veehouderijen 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 vaststelt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv).

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 Geurverordening

De nieuwe woning ligt op een afstand van 52 meter ten opzichte van het bouwvlak van het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf op nummer 47. Het veehouderijbedrijf op nummer 49 ligt op circa 97 meter afstand, zodat de bedrijfsvoering voor deze bedrijven niet wordt beperkt door de nieuw te bouwen woning. De paardenhouderij ligt eveneens buiten de richtafstand van 30 meter.

De bedrijfsactiviteiten van deze agrarische bedrijven worden niet beperkt. Andersom geredeneerd levert de nieuwe woning geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat kan in het plangebied voldoende worden gegarandeerd.

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 nieuwe woning in acht wordt genomen op grond van het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor aanwezige milieubelastende activiteiten.

5.1.3 Geluid

Wettelijk kader wegverkeerslawaai

Wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Wettelijk kader Industrielawaai

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

Onderzoek/ beoordeling

Wegverkeerslawaai

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied is de Meije. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/uur met een zonebreedte van 250 meter. Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 28 april 2023, referentie 09901-57924-02, Bijlage 1). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) Lden voor de woning niet wordt overschreden. De maximale waarde op de voorgevel van de woning als gevolg van de Meije bedraagt 43 dB na 5 dB aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 5.1.2). In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezondeerde bedrijventerreinen. Dit betekent dat er vanuit industrielawaai geen beperkingen zijn.

Conclusie

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

5.1.4 Bodem

Wettelijk kader

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

Onderzoek/ beoordeling

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

Bij een nieuwe ontwikkeling dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In verband hiermede is een vooronderzoek overeenkomstig NEN 5725 uitgevoerd door Waders Milieu B.V. te Waddinxveen (rapport van 8 september 2023, kenmerk: 23407501H, Bijlage 2). Hieruit 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 is te beschouwen. Op de locatie bevindt zich een voormalige sloot. Het is niet bekend waarmee de voormalige sloot is gedempt. Mogelijk is verontreinigd dempingsmateriaal toegepast. Daarnaast zijn op relatief korte afstand ten westen van de locatie twee bovengrondse brandstoftanks aanwezig geweest, die mogelijk invloed hebben gehad op de bodemkwaliteit. Volgens de kaart Diffuse spoed dient op de locatie verkennend bodemonderzoek plaats te vinden bij 'wonen met tuin'. Verder valt de locatie binnen het Aandachtsgebied bodemlood. Derhalve wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek in verband met de verlening van een omgevingsvergunning noodzakelijk geacht.

Conclusie

Voor de bestemmingswijziging is de bodemkwaliteit in voldoende mate vastgesteld. Op de locatie is een voormalige sloot gedempt. Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning zal een bodemonderzoek conform NEN 5740 worden overlegd.

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

5.1.4.1 Niet gesprongen explosieven

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

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

5.1.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 5.4 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 5.4 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	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-uurgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

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

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

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

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

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

Onderzoek/ beoordeling

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het plan omvat een functiewijziging van een bedrijfswoning naar woning en het toevoegen van één compensatiewoning. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Om toch een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2021 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de Meije. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 12,5 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt ten hoogste 6,0 µg/m³. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt dat de hoogste concentratie 8,6 µg/m³ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m³. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

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

5.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

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

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

Onderzoek/ beoordeling

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

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

Mechanische ventilatie

Indien er in de omgeving een incident voordoet waarbij giftige (rook) gassen vrijkomen moet worden voorkomen dat deze naar binnen worden gezogen. Daarom moeten de woningen worden voorzien van mechanische ventilatie die met één druk op de knop is uit te schakelen. Dit is opgenomen in het huidige beleid Externe Veiligheid van de gemeente. In verband hiermee is in artikel 3.3.3 een specifieke gebruiksregel opgenomen dat een nieuwe woning pas mag worden gebruikt indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten door bewoners.

Conclusie

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

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

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

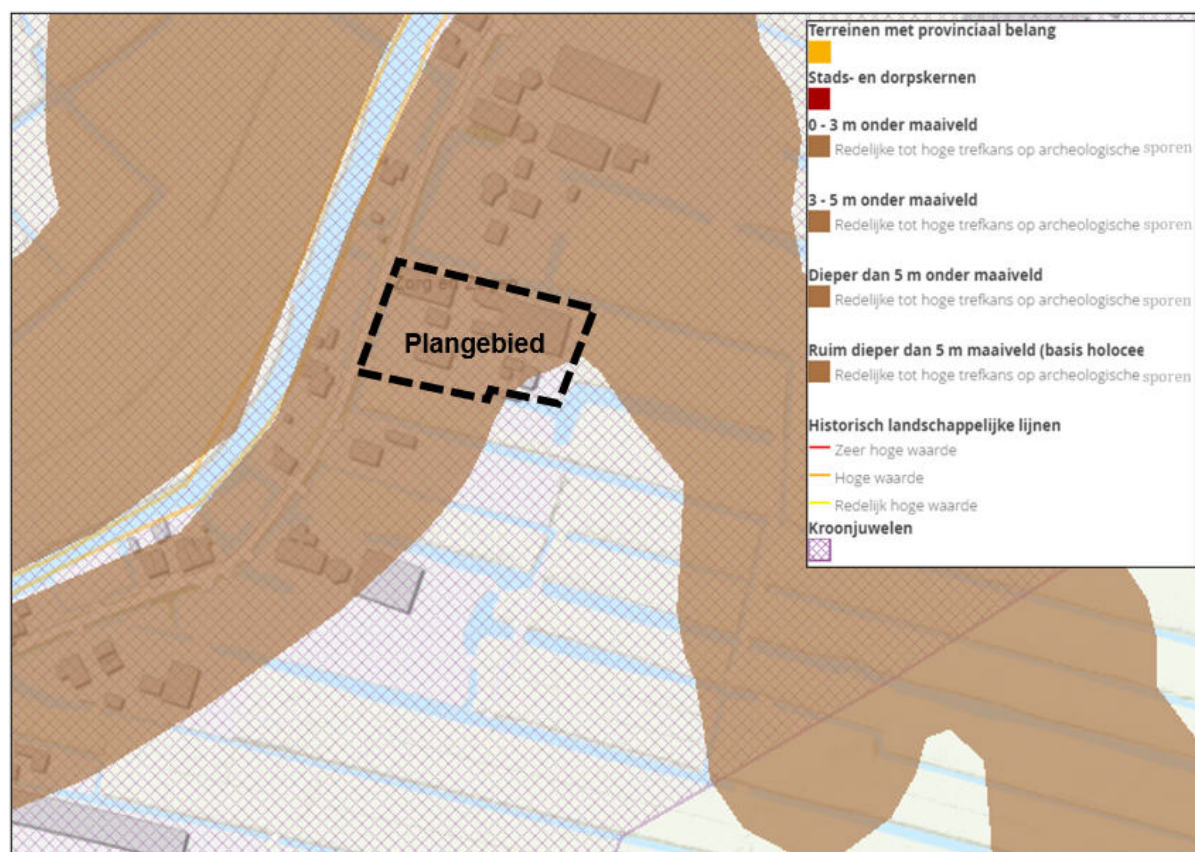
gehanteerde uitgangspunten zijn:

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

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

5.2.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. Het plangebied ligt in een buffer van stroomgordels en geulafzettingen van de Formatie van Echteld. De plankaart laat zien dat in het gebied een hoge trefkans heeft op archeologische sporen van 0 - 5 meter (figuur 10). Verder ligt het plangebied in een Kroonjuweel. Dit is al beschreven in paragraaf 3.2.2.

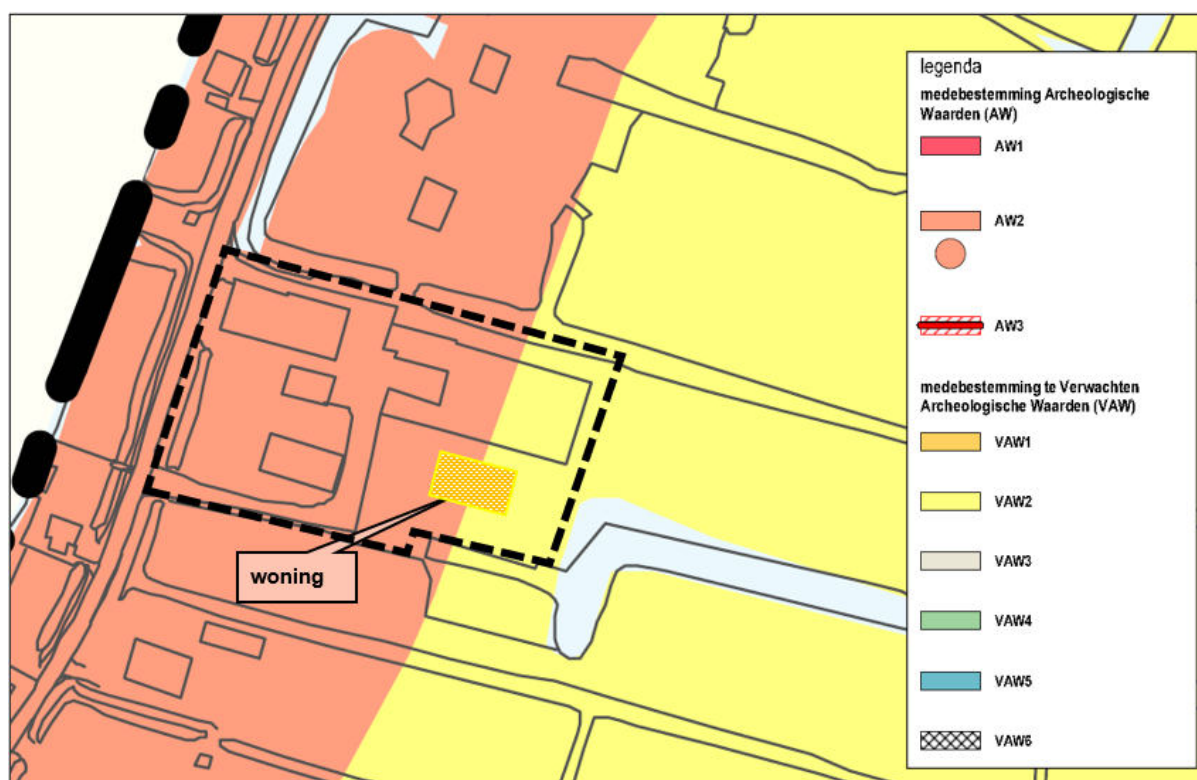


Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (plangebied zwart omkaderd).

5.2.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

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

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart ligt het plangebied op de grens van de "medebestemming Archeologische Waarden AW2" en de "medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden VAW 2" (figuur 11). Voor deze gronden is een omgevingsvergunning vereist bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m²/ 500 m². In het nadien vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' heeft het plangebied dezelfde dubbelbestemmingen behouden. Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m²/ 500 m². In verband hiermede is een onderzoek naar archeologie uitgevoerd.



Figuur 11: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012, plangebied geel omlijnd.

5.2.3 Archeologisch vooronderzoek

Het archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. (rapport van 19 juni 2023, projectcode BOMJ, Bijlage 3). Op basis van de onderzoeksresultaten voor het ontwikkelgebied kan het volgende worden geconcludeerd (overgenomen uit rapport).

Op basis van het bureauonderzoek gold een hoge verwachting voor de periode van het laat neolithicum t/m vroeg Romeinse tijd in het geval binnen het onderzoeksgebied intacte oeverafzettingen uit de voormalige stroomgordel van de Meije aanwezig zijn. In het onderzoeksgebied zijn in twee van de zeven boringen oeverafzettingen aangetroffen afkomstig uit de voormalige stroomgordel van de Meije. In een boring is deze laag met oeverafzettingen geheel verstoord en in de ander is de laag gedeeltelijk verstoord. Zodoende kan de archeologische verwachting voor de periode van het laat neolithicum t/m vroeg Romeinse tijd van hoog naar laag worden bijgesteld.

De aangetroffen kom-, geul- en verlandingsafzettingen gaan zonder bodemkundige indicaties in het algemeen gepaard met een lage archeologische verwachting voor bewoningsresten, gezien hun vorming

in laaggelegen delen van het landschap. In het veenpakket zijn geen veraarde trajecten veen aangetroffen, die op een lokaal verbeterde afwatering van het veengebied duiden. De lage archeologische verwachting voor de midden Romeinse t/m de vroege middeleeuwen blijft hiermee gehandhaafd.

Er zijn binnen het onderzoeksgebied geen cultuurlagen of archeologische indicatoren aangetroffen uit de periode late middeleeuwen t/m nieuwe tijd. Eventuele archeologische resten uit deze perioden zullen zijn opgenomen in de bouwvoor en beschreven lagen verstoorde grond. Op basis van (sub)recente insluitsels in de verstoorde lagen kan een datering van deze lagen in de periode van de late middeleeuwen – nieuwe tijd worden uitgesloten, en worden archeologische resten in situ niet verwacht. Hiermee kan de hoge archeologische verwachting voor de periode late middeleeuwen t/m nieuwe tijd van hoog naar laag worden bijgesteld.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt de kans gering dat in het onderzoeksgebied archeologische resten bedreigd worden: tot de maximale boordiepte (400 cm -mv) zijn geen lagen met een middelhoge of hoge archeologische verwachting in het onderzoeksgebied aanwezig. Daarom wordt geadviseerd in het nieuwe bestemmingsplan voor het onderzoeksgebied geen archeologische dubbelbestemming op te nemen. Conform dit advies zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3 en 4' geschrapt.

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 aan deze planontwikkeling. Hiermee is dit wijzigingsplan uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.

5.2.4 Cultuurhistorie en monumenten

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

Conclusie

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

5.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

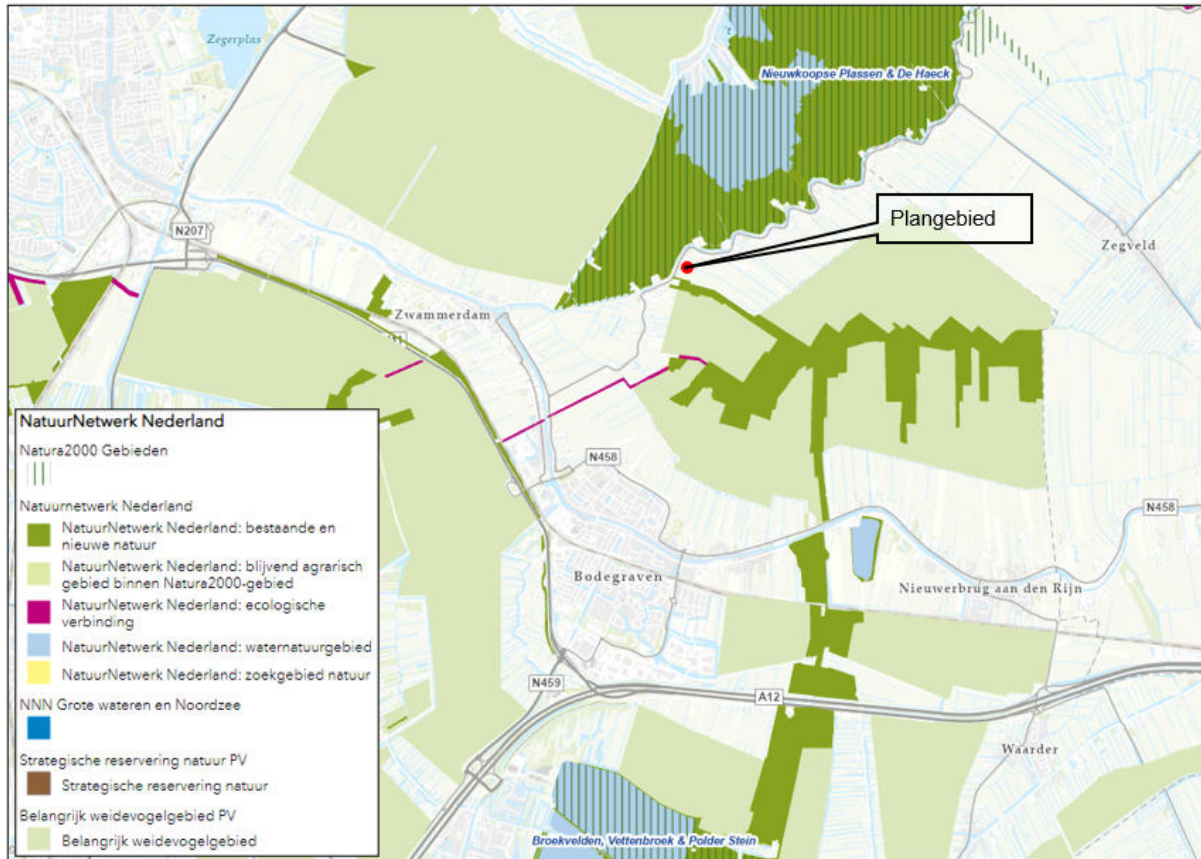
Onderzoek/ beoordeling

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb), te weten het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Dit beschermd gebied ligt op ongeveer 100 meter vanaf de nieuw te bouwen woning. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt circa 5,9 km ten zuiden van het plangebied (figuur 12).

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

Ten zuiden van het plangebied ligt op circa 60 meter afstand bestaande NNN. Negatieve effecten op NNN zijn evenwel niet te verwachten. Verderop ligt op circa 200 meter een belangrijk weidevogelgebied. Deze gebieden liggen achter het bebouwingslint van de Meije. De verstoringafstand van de woningbouwlocatie is zodanig dat dit niet zal leiden tot aantasting van broedlocaties van weidevogels. In paragraaf 5.3.2 wordt dit aangetoond. Verder ligt er nog op 950 meter ten zuiden van het plangebied een ecologische verbindingszone.



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

5.3.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op circa 100 meter gelegen Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is een stikstofrelevant habitatgebied. Het verderop gelegen Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 5,9 km ten zuiden van het plangebied. Dit gebied is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar de Polder Stein wordt mogelijk binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Dit deelgebied ligt op circa 9 km afstand ten zuiden van het plangebied.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de in te voeren Omgevingswet op 1 januari 2024). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypen 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.

In verband hiermede zijn stikstofberekeningen uitgevoerd door Stalbouw.NL (Notitie Effecten depositie van 10 augustus 2023, Bijlage 4). Hieruit blijkt dat de totale depositie van de aanlegfase kleiner is dan 0,00 mol per hectare per jaar. In de gebruiksfase is er ook geen sprake van toename van stikstofdepositie, zodat kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de omliggende beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstofdepositie vormt voor het wijzigingsplan 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.

5.3.2 Verkennend ecologisch onderzoek

Bij een bestemmingsplanwijziging c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd voor het plangebied (rapport van augustus 2023, rapport 23A047, Bijlage 5). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Natuurgebieden	Gevolgen
<i>Natura2000</i>	
Habitattypen	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of bijzondere provinciale natuurgebied. Echter ligt het plangebied in de directe omgeving van Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Heack'. Hiervoor is een stikstofberekening uitgevoerd. De emissie zal niet leiden tot een depositie die hoger is dan 0,00 mol N per ha/jaar.
Soorten	Nee
NNN-gebieden	Nee
Omgevingsvisie/-verordening	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Bunzing, Egel, Haas, Huisspitsmuis, Konijn, Wezel en Woelrat, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora	Nee
Vissen	Nee
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Vogels	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

Jaarrond beschermde nesten	Ja, er is tijdens het veldbezoek een steenuilenkast aangetroffen welke bezet is of recent bezet was. Deze conclusie is gebaseerd op basis van de aanwezige poepsporen op de kast en de aangetroffen braakballen onder de nestkast. In schuur zes (6) zijn enkele tientallen braakballen van een Kerkuil of Ransuil aangetroffen. Om de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van voornoemde uilensoorten vast te stellen is aanvullend onderzoek nodig.
Amfibieën	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 de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Natuur-inclusief bouwen

De initiatiefnemer heeft de intentie om enkele schuren, een overkapping en een porto-cabin woonunit te slopen en hiervoor in de plaats een woning te bouwen. Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen.

- Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen worden nestkasten ingebouwd.
- Voor de Huiszwaluw en Boerenzwaluw worden kunstnesten opgehangen onder of aan het boeiboord.
- Voor vleermuizen worden kasten ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels vleermuiskasten geplaatst. Daarnaast wordt in een groenvoorziening een groepskast voor vleermuizen op een paal aangebracht. Aanbevolen wordt: voorzieningen voor de Gewone dwergvleermuis, voor de Laatvlieger en in beperkte mate voor de Ruge dwergvleermuis.

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

Conclusie

In schuur zes zijn enkele tientallen braakballen van een Kerkuil of Ransuil aangetroffen. Om de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van voornoemde uilensoorten vast te stellen is aanvullend onderzoek nodig. Deze schuur wordt pas gesloopt, nadat de resultaten van dit onderzoek bekend zijn. Hiervoor zal een melding worden gedaan bij het bevoegd gezag. Dit wordt geborgd in artikel 3.2.3 van de regels. Met inachtneming hiervan kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling wanneer de hiervoor genoemde maatregelen en aanbevelingen in acht worden genomen. Deze aanbevelingen zullen bij uitwerking van de plannen worden overgenomen.

5.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

5.4.1 Kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

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

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd wijzigingsplan.

6.3 Regels

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

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

6.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

6.3.2 Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen,

bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen met bijbehorende bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen en de maximale inhoud van een hoofdgebouw vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bouwvlakken ingetekend, waarin hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

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. Via de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kan in een woning een bed & breakfast worden gerealiseerd.

Om ter voorkoming dat ten oosten van de (nieuwe) watergangen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' opgenomen. Deze gronden worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering

De bescherming van de in het plangebied gelegen waterkering is binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' geregeld. Met de hierin opgenomen regels wordt het bouwen en het uitvoeren van andere werkzaamheden ten behoeve van een onderliggende bestemming getoetst aan randvoorwaarden die door de waterbeheerders worden gesteld. Dit komt erop neer dat schade aan de waterkering en een belemmering van het onderhoud aan de waterkering dient te worden voorkomen. Eén en ander betekent dat pas gebruik gemaakt kan worden van de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming als duidelijk is dat de belangen van de waterkering daarmee niet worden geschaad. In dat verband wordt advies gevraagd bij de beheerder van de waterkering.

6.3.3 Algemene regels

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

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Overschrijding bouwgrenzen

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

Plaatsen en vergroten van bruggen

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

Ondergronds bouwen

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

bestemmingen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

Maten en bouwgrenzen

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

Mantelzorg

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

Plaatsen en vergroten bruggen

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

Artikel 9 Overige regels

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

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 10 Overgangsrecht

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

Artikel 11 Slotregel

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

6.4 Handhaving wijzigingsplan

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.
3. *Realistische en inzichtelijke regeling*
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. *Actief handhavingsbeleid*
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Conclusie

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

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van het bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens geldt via de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer/ ontwikkelaar. Eén en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten. Als er geen overeenkomst wordt gesloten en het kostenverhaal is niet anderszins verzekerd, dient er een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het wijzigingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Het is derhalve noodzakelijk om het kostenverhaal te verzekeren. Hiervoor is voorafgaande aan vaststelling van dit wijzigingsplan een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

7.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp wijzigingsplan toegezonden aan een aantal advies- en overleginstanties.

7.3 Communicatie

Initiatiefnemer heeft overleg gehad met de bewoners van de aangrenzende woonpercelen aan de Meije 41, 43, 47, 49, 60, 62, 64, 66 en 68, waarin hij zijn plannen heeft toegelicht. Zij hebben medegedeeld geen bezwaren te hebben met de voorgestane planontwikkelingen. Zij zullen periodiek op de hoogte worden gehouden door initiatiefnemer.

7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit ontwerp wijzigingsplan is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp wijzigingsplan met bijbehorende stukken heeft daartoe vanaf 7 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen ingediend.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het wijzigingsplan Meije 45, Bodegraven met identificatienummer NL.IMRO.1901.Meije45-WP80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.2 wijzigingsplan

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

1.3 bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied Noord, zoals dat op 22 november 2017 door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk is vastgesteld.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 afwijking

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

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingsgrens

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

1.9 bebouwingspercentage

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

1.10 bed & breakfast

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

1.11 bestaand

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

1.12 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bevoegd gezag

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

1.15 bijbehorend bouwwerk

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

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik in de loop van de geschiedenis van het bouwwerk of dat gebied.

1.23 detailhandel

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

1.24 gebouw

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

1.25 hoofdgebouw

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

1.26 huishouden

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

1.27 kap

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

1.28 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 algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.29 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.

1.30 mantelzorg

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.31 nadere eis

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

1.32 NEN

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

1.33 overkapping

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

1.34 parkeren

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

1.35 peil

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

1.36 plangrens

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

1.37 prostitutie

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

1.38 seksinrichting

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

1.39 voldoende laad- en losvoorzieningen

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

1.40 voldoende parkeergelegenheid

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

1.41 voorgevel

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

1.42 voorgevelrooilijn

De lijn in het verlengde van de voorgevel.

1.43 wonen

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

1.44 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 inhoud van een bouwwerk

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

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

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

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 vloeroppervlakte

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paardenbakken, tennisbanen terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen, met dien verstande dat alleen een rijbak ten behoeve van het hobbymatig berijden van paarden is toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. ten aanzien van de bouw van woningen geldt het volgende:
 1. het aantal woningen per bouwvlak mag ten hoogste het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedragen;
 2. bij herbouw van een woning dient de woning op de plaats van de fundamente van de bestaande woning te worden teruggebouwd;
 3. ten aanzien van de inhoud van woningen inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:
 - de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag te allen tijde 650 m³ bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;
 - indien de bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft van meer dan 650 m³, mag de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot maximaal 750 m³;
 - indien de bestaande woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken een inhoud hebben van meer dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat bij herbouw van de woning de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m³ mag bedragen;
- c. ten behoeve van zwembaden, tennisbanen en paardenbakken de volgende regels gelden:
 1. per bouwperceel is ten hoogste één zwembad, één tennisbaan of één paardenbak toegestaan;
 2. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 400 m², de oppervlakte van de tennisbaan maximaal 660 m² en de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
 3. het zwembad, de tennisbaan of de paardenbak dient achter de woning gerealiseerd te worden;
 4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
 5. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- d. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 5 m tot de zijdelingse erfgrens mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van reeds bestaande gebouwen;
- e. voorts geldt het volgende:

	maximum oppervlakte	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte
woningen (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken)		3,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken (minimaal 1 m achter hoofdgebouw, zowel binnen als buiten het bouwvlak)	75 m ²	3,0 m	5 m

erf- en terrein- afscheidingen: - binnen het bouwvlak: - buiten het bouwvlak:			2 m 1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen			3 m

3.2.2 *Algemene bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 worden gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

3.2.3 *Voorwaardelijke verplichting Wet natuurbescherming*

Het bevoegd gezag verleent niet eerder een omgevingsvergunning dan wel accepteert niet eerder een melding voor de activiteit slopen voor de sloop en bouw van gebouwen dan dat uit ecologisch onderzoek blijkt dat er geen overtreding plaatsvindt van de Wet natuurbescherming of dan nadat ontheffing is verleend of verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is afgegeven op basis van de Wet natuurbescherming.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis*

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

- het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
- ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien;
- 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;
- de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is.

3.3.2 *Voorwaardelijke verplichting nieuwe woning*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden ten behoeve van een nieuwe woning, zoals genoemd in artikel 3.1 sub a, zonder dat per nieuw te bouwen woning aan de Meije 45 in het plangebied minimaal 1.000 m² aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen is gesloopt.

3.3.3 *Afsluiten mechanische ventilatie*

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

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 *Herbouw van woningen buiten bestaande fundamente*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 onder c sub 2 ten behoeve van de herbouw van woningen op een andere plaats dan de plaats van de fundamente van de bestaande woning met inachtneming van het volgende:

- de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

- c. ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.4.2 Sanering bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken

- a. Maximaal 50% van de totale oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag worden teruggebouwd, en/of behouden blijven, met dien verstande dat na sanering niet meer dan 250 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel aanwezig zijn;
- b. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het gebruik tot het toestaan van een bed & breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. de bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in gebouwen binnen een bouwvlak zoals bepaald in artikel 3.2 onder a;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed & breakfast moet gekoppeld en ondergeschikt zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. het vloeroppervlak van de bed & breakfast en van eventuele kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis als bedoeld in artikel 3.1 mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
- d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan acht personen in maximaal 4 kamers bed & breakfast worden geboden;
- e. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
- f. de parkeerbehoefte van de functie dient op eigen terrein of in de directe omgeving 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.

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering alsmede bij deze de waterkering behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien aan de eisen voldaan wordt, die de waterkeringenbeheerder in een watervergunning stelt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2 onder b, indien:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- c. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de betreffende beheerder van de waterkering is ingewonnen.

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

4.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

4.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.3 in acht is genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

4.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de betreffende beheerder van de waterkering is ingewonnen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

6.2 Plaatsen en vergroten bruggen

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

6.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen en gelden de volgende regels:

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verbod

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

niet toegestaan is:

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

7.2 Klimaattoets

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maten en bouwgrenzen

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

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

8.2 Bouwen op kortere afstand van erfgrans

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

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

8.3 Mantelzorg

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

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

8.4 Plaatsen of vergroten van bruggen

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

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

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

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

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

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

9.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 9.1 indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een bouwwerk, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 10.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 10.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 10.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Meije 45, Bodegraven.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

