

GEMEENTE BODEGRAVEN - REEUWIJK

Bestemmingsplan Meije 35



Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Geldend bestemmingsplan.....	3
1.3.	Leeswijzer	4
2.	VOORGESCHIEDENIS.....	5
2.1.	Feitelijke ontwikkelingen.....	5
2.2.	Regulering bedrijf in bestemmingsplan 'Buitengebied'	5
2.3.	Reparatieherziening Buitengebied	6
3.	BELEID.....	8
3.1.	Provinciaal beleid	8
3.2.	Gemeentelijk beleid.....	9
4.	HET PLAN.....	10
4.1.	Bestaande situatie.....	10
4.2.	Bedrijven en milieuzonering	10
4.3.	Functionele maatvoeringseisen	12
4.4.	Randvoorwaarden	14
5.	OMGEVINGSASPECTEN.....	16
5.1.	Bodem	16
5.2.	Water	16
5.3.	Natuur.....	17
5.4.	Verkeer	18
5.5.	Cultuurhistorie	18
5.6.	Milieu	19
6.	JURIDISCHE TOELICHTING	21
6.1.	Indeling	21
6.2.	Bebouwing.....	21
6.3.	Bestemmingen	22
7.	EXPLOITATIE	27
8.	PROCEDURE.....	28
8.1.	Vooroverleg	28
8.2.	Ontwerp	28

BIJLAGEN

Bijlage 1	Milieukundig advies (inclusief akoestisch onderzoek)
Bijlage 2	Voortoets in het kader van de herziene Natuurbeschermingswet 1998
Bijlage 3	Memo van de Omgevingsdienst Midden-Holland

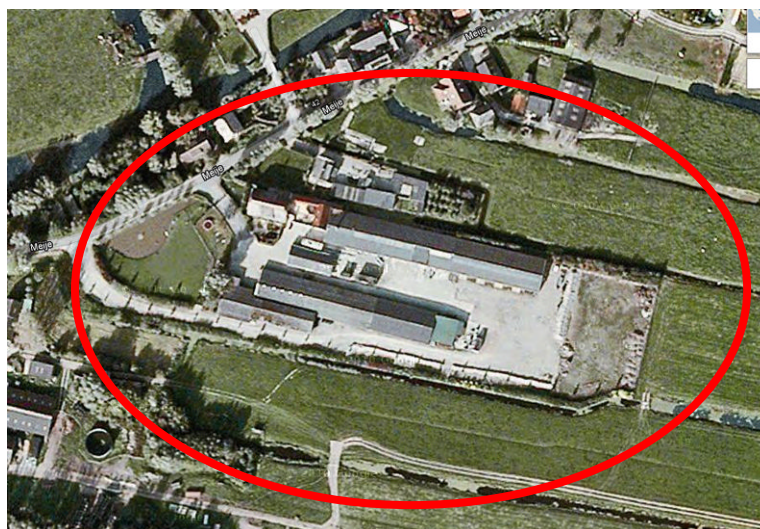
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op regulering van de percelen Meije 35 en Meije 37, gelegen in Bodegraven. Meije 35 is een bedrijfslocatie, Meije 37 is een voormalige agrarische woning die in het bestemmingsplan Buitengebied 2004 is bestemd tot, en wordt gebruikt als burgerwoning.

De gemeente heeft al eerder getracht de beide percelen op een goede wijze te reguleren: in 2004 in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en in 2009 in de 'Reparatieherziening Buitengebied'. Aan beide plannen kleefden echter zodanige gebreken aan de regels en/of de onderbouwing, dat de Afdeling Bestuursrechtspraak RvS deze planonderdelen heeft vernietigd (*zie hfst 2*).

Met het voorliggend plan heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, rekening houdend met alle aan de orde zijnde belangen én met de relevante onderdelen van de uitspraken van de Afdeling van 20 september 2006 en 7 september 2011, een passende, afgewogen en goed onderbouwde regeling opgesteld.



Planlocatie

1.2. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het de bestemmingsplannen 'Meije 1965', 'Plan in hoofdzaak 1943' en 'Buitengebied 2004 (voorzover het het perceel Meije 37 betreft)'. Op grond van deze bestemmingsplannen heeft het perceel Meije 35 een agrarische bestemming en het perceel Meije 37 een woonbestemming.

Legalisatie van de bestaande bedrijfsactiviteiten op Meije 35 is binnen de bestaande bestemmingsplanregelingen niet mogelijk.

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2: Beschrijft de voorgeschiedenis met betrekking tot de planvorming en de plantoetsing.

Hoofdstuk 3: Geeft het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid weer.

Hoofdstuk 4: Beschrijft de bestaande situatie en belicht specifieke aspecten van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5: Behandelt de omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 6: Introduceert de regels behorend bij het plan.

Hoofdstuk 7: Geeft inzicht in de wijze waarop de financiële aspecten van de planvorming worden geregeld.

Hoofdstuk 8: Geeft een opsomming van de overlegpartners en beschrijft de reacties.

2. VOORGESCHIEDENIS

2.1. Feitelijke ontwikkelingen

Op het perceel Meije 35 is sinds het begin van de jaren negentig van de vorige eeuw een Loonspuitbedrijf gevestigd, dat naast opslagactiviteiten ten behoeve van de loonspuitactiviteiten -,ruimte biedt voor stalling van caravans, opslag etc.. Tevens zijn de schuren gebruikt voor diverse kleinschalige bedrijfs- en hobbymatige activiteiten, zoals een kleinschalige inrichting voor het vervaardigen van hondenkoekjes. De oorspronkelijke bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse gevestigd met medeweten van de gemeente, na een bedrijfssanering, teneinde een voorheen aanwezige intensieve pluimveehouderij te kunnen verplaatsen. Daarbij is privaatrechtelijk met Loonspuitbedrijf Kerkvliet overeengekomen dat de gronden ten behoeve van dit bedrijf zouden worden gebruikt en aan het agrarisch gebruik zouden worden onttrokken.

2.2. Regulering bedrijf in bestemmingsplan 'Buitengebied'

De bedrijfsactiviteiten werden in 2004 gereguleerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit bestemmingsplan is het perceel Meije 35 deels bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden' met de subbestemming 'Bedrijfsverzamelgebouw, caravanstalling en loonspuitbedrijf', deels is de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de nadere aanduiding 'zonder gebouwen' en deels is de bestemming 'Agrarische doeleinden' met de subbestemming 'Grondgebonden veehouderij' toegekend. De provincie Zuid-Holland keurde de regeling ter plaatse van Meije 35, goed. Omwonenden gingen tegen deze goedkeuring in beroep.

In haar uitspraak van 20 september 2006, nr. 200507173/1/R1 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland inzake het bestemmingsplan "Buitengebied" van de Gemeente Bodegraven gedeeltelijk vernietigd. De gedeeltelijke vernietiging betrof ondermeer de bestemmingsplanregeling met betrekking tot het perceel Meije 35. Over de Meije 35 heeft de Afdeling geoordeeld dat *'het plan geen nadere voorschriften geeft, waar welke categorie bedrijvigheid binnen het bestemmingsvlak is toegelaten, zodat de loonspuitrij, welke als categorie 3 inrichting als bedoeld in de VNG-brochure dient te worden aangemerkt, kan worden gehuisvest in opstallen grenzend aan het perceel van appellant. Daarbij is van betekenis dat de opstallen van (...) met daarop aansluitend zijn woning' (Meije 37) ' zich op korte afstand, namelijk acht meter, van de bedrijfsbebouwing van Loonspuitbedrijf Kerkvliet bevinden.'*

Bij haar oordeel betreft de Afdeling het feit dat niet afdoende uit de stukken kan worden opgemaakt, dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op perceel Meije 37 is gewaarborgd. De gevolgen voor het

milieu zijn volgens de Afdeling onvoldoende afgewogen bij de goedkeuring van het bestemmingsplan. Om die reden is de Afdeling van oordeel dat het goedkeuringsbesluit van GS ten aanzien van dit onderdeel tot stand is gekomen in strijd met de zorgvuldigheid en heeft zij het besluit in zoverre vernietigd in verband met strijd met artikel 3.2. Awb.

2.3. Reparatieherziening Buitengebied

Op 1 oktober 2009 heeft de toenmalige gemeente Bodegraven het bestemmingsplan 'Reparatieherziening Buitengebied' vastgesteld. Onderdeel van deze herziening was de hernieuwde regulering van het perceel Meije 35 en daarmee ook Meije 37, rekening houdend met de uitspraak van de Afdeling met betrekking tot de gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het reparatieplan bevatte een uitgebreide milieutechnische onderbouwing, gericht op het kunnen waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woning aan Meije 37.

In haar uitspraak van 7 september 2011, nr. 200907642/1/R1 heeft de Afdeling het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het reparatieplan vernietigd voorzover het het plandeel met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de subbestemming 'Bedrijfsverzamelgebouw (Bvg)' wat betreft de gronden aan Meije 35, en het plandeel met de bestemming 'Woondoeleinden' met de aanduiding 'zw' wat betreft de gronden aan Meije 37.

De Afdeling heeft in haar uitspraak een aantal belangrijke constatering gedaan:

Toepassing VNG-lijst

De Afdeling oordeelt dat de gemeenteraad zich terecht op het standpunt heeft gesteld, dat voor de Meije sprake is van een gemengd gebied, waardoor de aanbevolen afstand van 10 m uit de VNGlijst tussen milieuhinderlijke functies (uit categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten) en –gevoelige functies (zoals wonen) aangehouden moet worden. Met de planregeling die de gemeenteraad heeft vastgesteld – de zone op het perceel Meije 37 waarbinnen geen woning mag worden opgericht – heeft hij in redelijkheid het standpunt kunnen innemen dat ten gevolge van het plan op dit punt geen ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt en ander onderzoek niet nodig is. Voorts heeft de Afdeling geoordeeld dat wanneer zich herbouwplannen van de woning voordoen op het perceel Meije 37, dit perceel voldoende groot is om een woning te herbouwen.

Verkeer en parkeren

Ter discussie stond het aantal bedrijfsunits (van 22 naar 54 units) en de daarbij behorende verkeers- en parkeerdruk; de vrees van de omgeving was een onevenredige toename van de verkeersoverlast alsmede het ontstaan van parkeerproblemen. De Afdeling stelt dat de gemeenteraad

in redelijkheid heeft kunnen uitgaan van het verkeerskundig advies (d,d, 27 augustus 2009) dat ten grondslag ligt aan de planregeling, waarin is opgenomen dat door een toename van het aantal units, de verkeersdruk op de Meije niet onevenredig toeneemt.

De Afdeling oordeelde, dat de betreffende regeling in het reparatieplan de volgende gebreken bevatte nl

- een verschillend gebruik van het begrip bedrijfsverzamelgebouw (in het bestemmingsplan Buitengebied van 2004 – het moederplan - is het begrip anders gedefinieerd dan in het reparatieplan);
- de criteria voor het kunnen toestaan van bedrijfsactiviteiten in een andere milieucategorie in de daartoe opgenomen ontheffingsmogelijkheid, waren onvoldoende objectief bepaald;
- het reparatieplan ontbeert een gedegen onderzoek naar de effecten van de bedrijvigheid op het nabijgelegen Natura 2000 gebied de Nieuwkoopse plassen en de Haeck.
- De legalisatie van de – illegaal opgerichte – serre, is onvoldoende onderbouwd.

De Afdeling constateert het volgende: Bij de vaststelling van een bestemmingsplan komt de raad een ruime mate van vrijheid toe om de bestemmingen aan te wijzen en regels te geven, die hij vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft gelet op 2.7.1. (legalisering serre) bij de vaststelling van het plan beoogd de op het perceel bestaande situatie, ongeacht de vraag of dit op dat moment illegaal was, in het plan mogelijk te maken. De afdeling acht dit uitgangspunt (noch) in strijd met het recht noch onredelijk, mits de planregeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening dan wel anderszins in strijd met het recht (..) Tussen de partijen is niet in geschil dat de serre vergunningsplichtig is en dat een dergelijk vergunning niet is verleend. Nu met verwezelijking van de serre een nog meer gesloten bebouwingsfront van aanzienlijke omvang nabij de gronden van (appellanten)... is ontstaan, alsmede nu aannemelijk is gemaakt dat deze omwonenden van het gebruik hiervan overlast ervaren, is de Afdeling van oordeel dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom het als zodanig bestemmen van de serre in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Met dit bestemmingsplan wenst de gemeente de geconstateerde gebreken te herstellen. In het vervolg van deze toelichting zal dan ook nader op de diverse ruimtelijke aspecten worden ingegaan.

3. BELEID

3.1. Provinciaal beleid

Structuurvisie Zuid Holland

De provincie Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor haar hele grondgebied op te stellen. Op 2 juli 2010 heeft Gedeputeerde Staten de Structuurvisie Zuid Holland vastgesteld. Deze structuurvisie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Op de functiekaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Het plangebied ligt buiten de bebouwingscontour.

Verordening Ruimte

Sinds de inwerkingtreding van de Wro beschikt de provincie over een nieuw instrument: de provinciale ruimtelijke verordening. Met deze verordening kan de provincie zijn provinciale belangen veilig stellen. Ze kunnen gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. Op 2 juli 2010 hebben Gedeputeerde Staten de Verordening Ruimte Zuid Holland vastgesteld.

In de Verordening is eveneens opgenomen dat er geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren mag plaatsvinden. Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken.

Het onderhavige bestemmingsplan is, mede gelet op de brief van de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 8 november 2012 in overeenstemming met artikel 2, lid 2, sub c van de Verordening Ruimte.

Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren kunnen wel bepalingen bevatten die voorzien in of in overeenstemming zijn de door de provincie geformuleerde zgn. VAB – regels (regels voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing). Op basis van dit beleid kunnen in vrijkomende agrarische bebouwing niet agrarische functies worden toegestaan mits o.a. bedrijfsfuncties worden beperkt tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3 als de

activiteit voor wat betreft aard en schaal is gelijk te stellen aan categorie 2.

Uit hetgeen in hoofdstuk 2 is beschreven, blijkt duidelijk dat de Provincie Zuid-Holland, de vestiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Meije 35, reeds in twee eerdere bestemmingsplannen, als zijnde passend binnen het provinciaal beleid heeft beoordeeld. De Afdeling overwoog in haar uitspraak van 30 september 2006 o.a. het volgende:

‘Toekenning van een bedrijfsbestemming ter plaatse heeft verweerder naar het oordeel van de Afdeling, in overeenstemming met het op zich niet onredelijke provinciale beleid kunnen achten. *Het betreft hier vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor een bedrijfsbestemming in beginsel mogelijk moet worden geacht.*’

De constatering van de Afdeling dat het regulering van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing betreft, komt overeen met hetgeen de Provincie Zuid-Holland voor ogen heeft. De conclusie daarbij is, dat de voorgenomen bestemmingsplanregeling past in het recent in de verordening vastgelegde provinciaal beleid.

De provincie Zuid-Holland heeft bij brief van 2 maart 2012 aangegeven dat het onderhavige bestemmingsplan conform het provinciale beleid is. Bij brief van 8 november 2012 is door Gedeputeerde Staten aangegeven dat de overgangsregeling gelegen in artikel 17, lid 2 van de Verordening Ruimte van toepassing is op dit bestemmingsplan en dat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet leidt tot strijdigheid met het provinciaal belang.

3.2. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid t.a.v. het buitengebied is vastgelegd in het bestemmingplan Buitengebied 2004 en op onderdelen geactualiseerd via het bestemmingsplan reparatieherziening Buitengebied. Het beleid uit die plannen is nog steeds geldend.

4. HET PLAN

4.1. Bestaande situatie

Het perceel Meije 35 bestaat uit een bedrijfsverzamelgebouw en een bedrijfswoning. Het bedrijfsverzamelgebouw omvat twee langwerpige bedrijfsloodsen waar, na verbouwing van de zuidelijke loods, in totaal 54 bedrijfsunits ondergebracht kunnen worden.

Op dit moment zijn er, naast de bedrijfsruimte van het loonspuitbedrijf, 21 units in gebruik waarvan het merendeel wordt gebruikt voor stalling c.q. opslag. De overige bedrijfsmatige activiteiten vinden plaats ten behoeve van het bedrijf Vitaal-Vet (vetmelterij t.b.v. hondenkoekjes) en het loonspuitbedrijf Kerkvliet. Meije 37 is bestemd tot woning en wordt ook als zodanig gebruikt.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Bij milieuzonering in bestemmingsplannen volgens de methodiek van 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG legt men dusdanige afstanden (zones) vast tussen vooraf vastgestelde milieubelastende functies en milieugevoelige functies, dat de milieubelasting een maatschappelijk aanvaardbare invloed heeft op de omgeving. Voor het bestemmingsplan is bij dit alles met name een rol weggelegd bij het waarderen en benoemen van de milieugevoelige functies in relatie tot de milieubelastende functies. Dit in tegenstelling tot wetten en regels binnen het milieuspoor, deze richten zich uitsluitend op de milieubelastende functies.

Toepassing VNG-lijst

De richtafstanden in de VNG-lijst gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, een rustige woonwijk of daarmee vergelijkbaar rustig buitengebied. In het geval dat een specifieke milieubelastende functie is gelegen in omgevingstype gemengd gebied, kan de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd.

Het plangebied is gelegen in een lint in het buitengebied ten noorden van de kern Bodegraven. Uit de inventarisatie van de omgeving van het plangebied (zie bijlage 1: milieukundig advies Meije 35, Milieudienst Midden-Holland) is gebleken dat naast de aanwezige woningen, het lint bestaat uit agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en recreatieve functies. De omgeving komt overeen met het omgevingstype 'gemengd gebied' Op het bedrijfspereel zullen bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 kunnen worden toegestaan. Deze categorie bedrijfsactiviteiten zijn acceptabel, daar zij geen ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omgeving tot gevolg hebben.

De bestaande bedrijvigheid voldoet aan deze categoriseringseis, waarbij dient te worden opgemerkt, dat de bedrijven Vitaal-Vet en Loonspuitbedrijf Kerkvliet gezien aard en omvang van de

bedrijfsactiviteiten, ook bij de categorie 2 bedrijven worden ingedeeld. Dit is tevens gemotiveerd in het Milieukundig onderzoek van de Milieudienst Midden-Holland.

De toepassing van de afstanden van de VNG-lijst, leidt tot de constatering, dat de bedrijfsunits op minimaal 10 m afstand van de nabijgelegen woning (Meije 37) dienen te zijn gelegen.

Uitwaartse zonerings

Het gemeentebestuur heeft er voor gekozen aanvullend een uitwaartse planzonerings toe te passen voor een gedeelte van het perceel Meije 37, voor zover dit over de gehele lengte met een diepte van ca. 10 m grenst aan het perceel Meije 35. Betreffende eigenaresse wordt hiermee volgens de gemeenteraad niet, althans niet onevenredig in haar belangen geschaad. Het perceel beschikt over een ruim bouwvlak waarop een woonbestemming rust. De bestaande woning wordt gerespecteerd en op het perceel is nog ruim voldoende ruimte aanwezig om - wanneer dit aan de orde zou zijn - herbouw van de bestaande woning op een andere plek op het perceel te realiseren, terwijl een aanvaardbaar woon- en leefklimaat hiermee is gewaarborgd. Een en ander is ook als zodanig geconcludeerd in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 7 september 2011.

Hobbymatig gebruik

De bebouwing op het perceel Meije 35 wordt voor een groot deel ook hobbymatig gebruikt (o.a. ten behoeve van opslag of het sleutelen aan een auto). Dit is ook vertaald in de planregels.

In de inleidende regels (artikel 1 begrippen) is aangegeven wat onder hobbymatig (gebruik) wordt verstaan (artikel 1.29): het gebruiken voor eigen gebruik, niet zijnde bedrijfsmatig of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is.

Met deze definitie, ontleend aan de Wet milieubeheer, wordt tevens het onderscheid aangegeven tussen hobbymatig en bedrijfsmatig gebruik. Om te bepalen of een activiteit hobbymatig of bedrijfsmatig is, dienen de omstandigheden van het geval te worden beoordeeld. Dit is dus per definitie casuïstisch. De omvang en een quasi-commercieel karakter van een activiteit zijn doorgaans doorslaggevend bij het bepalen of er sprake is van een bedrijf. Daarnaast zijn er aanwijzingen (dus niet uitputtend) die kunnen duiden op een bedrijfsmatige activiteit, zoals:

- Het plaatsen van advertenties;
- Het feit dat er winst gemaakt wordt of dit wordt beoogd;
- Het feit dat er sprake is van continuïteit van de activiteiten;

Indien, onder andere op basis van deze criteria, wordt beoordeeld dat er sprake is van een op winst gerichte bedrijfsmatige exploitatie of van bedrijfsmatige commerciële activiteiten, zal tevens kunnen worden

beoordeeld of deze activiteiten in overeenstemming zijn met de planregels (gelezen in samenhang met de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten).

4.3. Functionele maatvoeringseisen

In het bestemmingsplan is een aantal maatvoeringseisen opgenomen, die direct voortvloeien uit de in het bestemmingsplan 'Buitengebied' dan wel in het Reparatieplan opgenomen regelingen.

Oppervlakte gebouwen

In het bestemmingsplan "Buitengebied" is een maximaal toegestane oppervlakte bebouwing opgenomen van 4350 m² voor de Meije 35. Dit betreft de bestaande bebouwingsoppervlakte met enige uitbreidingsruimte.

Maximale omvang Loonspuitbedrijf en Vitaal Vet

In de huidige situatie zijn naast opslag- en hobbymatige activiteiten, twee bedrijven actief, te weten het Loonspuitbedrijf van de eigenaar van het terrein alsmede het bedrijfje Vitaal Vet. Reeds in het bestemmingsplan 'Reparatieherziening Buitengebied' is gemotiveerd dat deze twee bedrijven, door aard en omvang, te karakteriseren zijn als categorie 2 bedrijven uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

In het huidige bestemmingsplan is een algemene bestemming "Bedrijf" op de gronden opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot maximaal categorie 2 uit de VNG-lijst toegestaan. Om te voorkomen dat de bedrijfsactiviteiten van voornoemde bedrijven kunnen uitbreiden, en daardoor mogelijk wel in een hogere milieucategorie zouden komen te vallen, is in de regels bepaald dat de genoemde bedrijfsactiviteiten van het Loonspuitbedrijf Kerkvliet tot een maximum oppervlakte van 510 m², en de productie-activiteiten van Vitaal Vet tot een maximum oppervlakte van 225 m², is toegestaan. Voorts is vastgelegd dat indien de bedrijfsactiviteiten van genoemde bedrijven worden verplaatst, dit slechts mogelijk is indien de afstand tot bestaande woningen buiten de bestemming 'Bedrijf', niet kleiner wordt. Daarbij wordt nog opgemerkt dat Vitaal Vet, naast voornoemde productieruimte, ruimte in gebruik heeft voor de opslag van verpakkingsmateriaal. Het gebruik van deze ruimte levert evenwel geen extra milieuhinder op. Dit vormt de reden dat die oppervlakte geen onderdeel uitmaakt van de hiervoor genoemde maatvoering. Tevens wordt voor wat betreft laatstgenoemde bedrijf bepaald dat de totale bedrijfsoppervlakte niet meer mag bedragen dan de huidige oppervlakte (=570 m²). Om te garanderen dat er nimmer geuroverlast kan ontstaan vanwege de activiteit vet smelten, is bepaald dat dit vet smelten niet op een hogere temperatuur mag plaatsvinden dan 90 graden Celsius.

Inhoud woning

De inhoud van de bedrijfswoning Meije 35 mag ten hoogste 1.480 m³ bedragen. Dit betreft de bestaande (voormalige) boerderij, inclusief de gang en het bijgebouw. Binnen de op de planverbeelding opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning' mag deze inhoud worden gerealiseerd.





4.4. Randvoorwaarden

Parkeren

Ten aanzien van het parkeren wordt opgemerkt dat dit op eigen terrein zal moeten plaatsvinden. Er is ruim voldoende gelegenheid op eigen terrein voor parkeren aanwezig.

De totale bruto bedrijfsvloeroppervlakte kan ten hoogste 4350 m² bedragen. Dit is inclusief de oppervlakte die tot de bedrijfswoning behoort.

Uitgaande van de ASVV 2004, bedraagt de parkeernorm voor een bedrijfsverzamelgebouw 0,8 parkeerplaats per 100 m² BVO. Derhalve dient er ruimte aanwezig te zijn voor ten minste 32 parkeerplaatsen. Op het terrein is, binnen de bedrijfsbestemming, hiervoor meer dan voldoende ruimte beschikbaar.

Via de toets aan de bouwverordening zal op dit aspect bij het verlenen van een omgevingsvergunning op gestuurd kunnen worden.

Beeldkwaliteit

De Meije heeft een karakteristieke (cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle) uitstraling. Aan weerszijden van de openbare weg is sprake van een relatief dicht bebouwingspatroon. Tussen de weg en het water is sprake van relatief smalle en dicht beplante percelen met kleinschalige bebouwing. Aan de zuidoost-zijde van de Meije is sprake van percelen met relatief grootschalige bebouwing. Langs de Meije is sprake van begeleidende beplanting. Op de erven is voorts sprake van erfbeplanting. De bebouwing en de erfbeplanting zorgen voor een sterk contrast tussen de lintstructuur en het achtergelegen open weidegebied. Het lint heeft

een besloten karakter, met op enkele plekken een doorzicht naar het achtergelegen landschap.

De hoofdbebouwing heeft hoofdzakelijk een historisch en/of landelijk karakter. De overige bebouwing bij (voormalige) niet-woonfuncties heeft met name een bedrijfsmatige uitstraling, passend binnen bij de verschillende functies. Deze bebouwing staat hoofdzakelijk in de lengterichting van de percelen, heeft veelal een gedempte kleurstelling en is afgedekt met een kap, passend bij de landschappelijke uitstraling van de omgeving.

Bovenstaande karakteristieken gelden ook voor de percelen Meije 35 en 37. Sprake is van (ruime) aanwezigheid van erfbeplanting. Opvallend zijn de ruime tuinen aan de voorzijde, daar waar elders de bebouwing op relatief korte afstand van de straat gelegen is. Mede hierdoor ontstaat ook enig zicht op het achtergelegen open landschap (overhoeks). In het bestemmingsplan is voor de bedrijfsbestemming een maximaal oppervlak bebouwing opgenomen. Het betreft het bestaande oppervlak met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid. De bestaande situatie zal niet wezenlijk veranderen, de ruimtelijke context blijft gehandhaafd. Ter plaatse is dus geen sprake van een grootschalige ontwikkeling die van invloed is op de beeldkwaliteit van het buitengebied en het lint. De percelen worden bovendien reeds op juiste wijze landschappelijk ingepast, aanvulling met landschappelijke elementen zal geen versterkend effect hebben. Aanvragen voor omgevingsvergunningen worden tevens getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De hierin opgenomen criteria waarborgen in voldoende mate dat eventuele toekomstige bebouwing past binnen de aanwezige waardevolle karakteristiek. De voorerven hebben in het bestemmingsplan een tuinbestemming gekregen, waardoor ook deze kwaliteit behouden blijft.

De bestaande situatie en het bestemmingsplan voldoen reeds aan de ambities uit de Visie op Zuid-Holland. Het stellen van extra beeldkwaliteitseisen is derhalve in deze situatie niet noodzakelijk.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Bodem

Er is op verzoek van de gemeente onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit en de bestaande en voorgenomen bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied.

Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem van de locatie Meije 35, geschikt is voor de voorgenomen bestemming (*zie bijlage 1: milieukundig advies Meije 35, Milieudienst Midden-Holland*)

5.2. Water

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de 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.

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Water voorop' van de Stichtse Rijnlanden staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende periode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe we deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in ons beheergebied kunnen uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder wordt een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe deze worden bereikt.

Uitgangspunt beleid toename verharding

Als uitgangspunt voor beleid geldt dat de afvoer als gevolg van de toename van de verharding niet mag toenemen en dat de peilstijging in de meeste gevallen maximaal 30 cm mag bedragen. De hoeveelheid nieuw te graven water is gebiedsafhankelijk. Minimaal 15 procent van de toename van de verharding moet gecompenseerd worden, in het veenweidegebied kan de compensatie oplopen tot meer dan 20 procent.

Het huidige terrein is al voor het grootste deel verhard. Er zal geen extra verharding plaatsvinden. Compensatie is dan ook niet aan de orde.

Het Hoogheemraadschap heeft reeds bij brief van 2 december 2011 laten weten dat zij positief adviseren over het plan. De ruimtelijke ontwikkeling heeft geen gevolgen voor water. Voor de bedrijfsactiviteiten kan het Hoogheemraadschap de vergunning- en handhavinginstrumenten in het kader van de Waterwet toepassen.

Conclusie:

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

5.3. Natuur

Het plangebied ligt aan de Meije, een lange, smalle straat met aan beide zijden bebouwing (een bebouwingslint) net onder de Nieuwkoopse plassen nabij Bodegraven. De locatie ligt in een natuurlijke omgeving, met aan de overzijde van de straat het Natura2000-gebied Nieuwkoopse plassen en de Haeck. Direct ten noorden, en wat verder ten zuiden van de locatie bevinden zich daarnaast enkele percelen die zijn aangewezen als EHS. Dit is bestaande agrarisch gebied, dat nog moet worden omgevormd naar natuur (Beheersplan 2012 Provincie Zuid-Holland). Daarnaast is alle agrarisch gebied in de omgeving en grenzend aan de locatie aangewezen als weidevogelgebied. Tevens is het open gebied onderdeel van het Groene Hart en een belangrijke rijksbufferzone in de Randstad.

EHS

Binnen het plangebied kunnen uiteenlopende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, waarbij de milieueffecten de effecten van categorie 2 van de VNG-lijst 'bedrijven en milieuzonering' niet zullen overstijgen. Effecten op weidevogelwaarden worden niet verwacht, omdat er zich geen territoria vlak bij het plangebied bevinden. Op basis van de huidige inzichten wordt geen effect door geluid op weidevogels verwacht. Ook de openheid of andere morfologische kenmerken van het landschap, die van belang zijn voor weidevogels, veranderen niet. Effecten worden op voorhand niet verwacht. (zie bijlage 1: milieukundig advies Meije 35, Milieudienst Midden-Holland)

Flora- en fauna

Een klein aantal soorten, zoals algemene broedvogels, beschermd door de Flora en Faunawet, kunnen in het plangebied voorkomen. Omdat het bestemmingsplan zich richt op legalisatie van een reeds bestaande situatie en er hierdoor nauwelijks nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is er geen sprake van effecten op door Flora- en faunawet beschermde soorten.. (zie bijlage 1: milieukundig advies Meije 35, Milieudienst Midden-Holland)

Natura 2000 gebied de Nieuwkoopse plassen en de Haeck.

In het kader van de Natuurbeschermingswet is ter plaatse van het Natura2000-gebied de Nieuwkoopse plassen en de Haeck een voortoets verricht met betrekking tot de effecten van de bestaande, en - conform de planologische ruimte- mogelijke bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Meije 35.

Door adviesbureau RBOI is beoordeeld of het voorliggende bestemmingsplan significante negatieve effecten heeft op het Natura 2000 gebied "Nieuwkoopse Plassen en de Haeck". In de rapportage van RBOI is het bestemmingsplan op diverse hinderaspecten beoordeeld. RBOI concludeert dat significante negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet is derhalve niet vereist. Een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is evenmin noodzakelijk. De rapportage is als bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan en dient ter vervanging van de voortoets van Royal Haskoning.

De rapportage van RBOI is als bijlage toegevoegd.

5.4. Verkeer

De verkeerskundige effecten zijn onderzocht en vastgelegd in het verkeersonderzoek van 27 augustus 2009. (is als bijlage toegevoegd aan de *Voortoets bedrijfsactiviteiten Meije 35, toetsing aan de Natuurbeschermingswet, 25 oktober 2011*) In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de activiteiten op het perceel Meije 35, waarbij het aantal bedrijfsunits kan worden uitgebreid tot maximaal 54, uit verkeerskundig oogpunt uitvoerbaar zijn. Er is kortom sprake van een acceptabele verkeerssituatie in de Meije.

5.5. Cultuurhistorie

Het cultureel erfgoed.

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, zal per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond: "Voor zover bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd: a. een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden."

Het cultureel erfgoed van de provincie vormt een belangrijke drager van de kwaliteit van de leefomgeving. Het inpassen en het gebruiken van cultureel erfgoed als uitgangspunt bij planvorming en ontwerp voor ruimtelijke plannen staat voorop bij de instandhouding ervan. De provincie kiest hierbij voor een integrale en gebiedsgerichte benadering, waarmee zowel het cultuurhistorisch belang als de ruimtelijke kwaliteit wordt gediend. Daarom heeft de provincie Zuid-Holland cultuurhistorische kenmerken en waarden op kaart gezet: de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

Bij het behoud van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur gaat het vooral om het beschermen van cultuurhistorische waarden. Er ligt geen ontwikkelopgave voor de provincie of andere partijen aan ten grondslag. Wel dient bij ruimtelijke ontwikkelingen te worden nagegaan of die het cultuurhistorisch belang raken.

De Meije maakt onderdeel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur en is aangeduid als (zeer) waardevolle lintbebouwing.

De gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen onderhavig bestemmingsplan, raken het cultuurhistorisch belang niet. Het bestemmingsplan reguleert enerzijds het bestaand gebruik, en anderzijds doet de regeling geen afbreuk aan het karakter van de lintbebouwing.

Archeologie

Het onderhavige plangebied ligt in een zone met twee typen archeologische verwachting. Een zone met een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de Romeinse tijd en een zone met een hoge verwachting op archeologische resten vanaf de late middeleeuwen: op basis hiervan geldt voor het plangebied een onderzoeksplicht bij verstoringen groter dan 100 m² en een verstoring dieper dan 0,3 m onder huidig maaiveld.

Uit onderzoek naar het aspect archeologie blijkt dat voor de ruimtelijke procedure geen directe vervolgacties uitgevoerd dienen te worden. Voor de gehele locatie is bij bodemverstorende werkzaamheden archeologisch vooronderzoek bij overschrijding van de ondergrenzen verplicht. (*zie bijlage 1 Milieukundig advies (inclusief akoestisch onderzoek)*)

5.6. Milieu

Door de Milieudienst van het intergemeentelijk samenwerkingsverband Midden- Holland is een milieuvadvis (zie bijlage 1) opgesteld waar tevens wordt ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering. De conclusies van de Milieudienst voor wat betreft de onderstaande milieuaspecten zijn hier in het kort weergegeven. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' wordt in hoofdstuk 6 besproken, vanwege het voorwaardenscheppend karakter van dit aspect met betrekking tot de planregulering.

Externe veiligheid

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen, wegen, spoor- of vaarwegen en buisleidingen, gelegen die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het plangebied.

Geluid

Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van het plan op het perceel Meije 35 de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai met ten hoogste 0,4 dB zal toenemen. Deze toename zal geen verslechtering van het woon- en leefklimaat tot gevolg hebben ter plaatse van de woningen aan de Meije te Bodegraven.

Ten gevolge van de activiteiten op het terrein die door het bestemmingsplan worden toegestaan, treden ter plaatse van de woningen in de directe omgeving van de Meije 35 geluidsbelastingen op van ten hoogste 40 dB(A) en wordt de normstelling uit De Handreiking Industrielawaai niet overschreden.

Lucht

Uit de resultaten van het luchtonderzoek blijkt dat ter hoogte van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Het project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (NIBM). Aldus wordt de realisatie van het plan conform *Titel 5.2 van de Wet milieubeheer* toelaatbaar geacht.

Geur

Geur is anders dan geluid niet te ondervangen door een “worst case scenario”, vanwege de zeer uiteenlopende variaties van mogelijke geurbronnen, grenswaarden en hinderaspecten. Geur kan ook niet worden gecumuleerd. Het aanhouden van de richtafstanden uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, rekening houdend met het omgevingstype gemengd buitengebied, ligt daarom het meest voor de hand. Voorts blijkt uit bijlage VI bij het milieukundig advies (Bijlage 1 Milieukundig advies (inclusief akoestisch onderzoek) dat geuroverlast vanwege de activiteiten van Vitaal Vet niet aan de orde is. Het aspect geur staat derhalve niet aan de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan in de weg.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Dit bestemmingsplan betreft een zogenoemd 'postzegelbestemmingsplan', bestaande uit een zelfstandige verbeelding en regels, en begeleid door een toelichting.

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond en topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Uitgangspunt voor de regels is het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Bodegraven, welke is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

6.1. Indeling

De regels zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, waaronder algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en een gebruiksbeplanning.

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Bebouwing

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken is het belangrijk dat er regels zijn opgenomen met betrekking tot:

- *Situering*

Op de verbeelding is een aanduiding 'bouwvlak' opgenomen. Hierbinnen mogen gebouwen en overkappingen worden gesitueerd. Hieronder worden ook de bedrijfswoning en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen verstaan.

- *Maatvoering*

In de regels zijn per bestemming de toegestane goot- en bouwhoogte opgenomen, alsmede eventueel een maximum inhoud. Indien een maximale bebouwde oppervlakte geldt, dan is dit op de verbeelding opgenomen.

6.3. Bestemmingen

Bedrijf

Bedrijfsactiviteiten

Het bestemmingsplan maakt de uitoefening van bedrijfsactiviteiten van de volgende bedrijven mogelijk:

1. één loonspuitbedrijf tegen ongedierte met een maximale oppervlakte van 510 m²;
2. één vervaardiger van dierensnacks met een omvang van 570 m², waarvan onderdeel mag uitmaken een vetsmelterij ten behoeve van de vervaardiging van dierensnacks met een maximale oppervlakte van 130 m², waar bij de smeltactiviteiten geen hogere werktemperatuur mag worden toegepast dan 90 graden Celsius. De overige bedrijfsvloeroppervlakte mag gebruikt worden ten behoeve van groothandelsactiviteiten van de vervaardiger van dierensnacks, waaronder opslag-, verpakkings- en administratieve activiteiten;
3. één verhuurbedrijf van units in bedrijfsverzamelgebouwen waarin hobbymatige- en/of bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden voor zover de bedrijfsmatige activiteiten behoren tot de categorieën 1 en 2 als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten.

Bedrijven uit milieucategorieën 1 of 2 uit de VNG-lijst, die niet zijn opgenomen in Staat van bedrijfsactiviteiten van dit bestemmingsplan (bijvoorbeeld een benzinstation), zijn niet toegestaan.

De toegestane activiteiten in de units van de bedrijfsverzamelgebouwen is gekoppeld aan de Staat van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage behoort bij de planregels. Deze staat is gescreend op wenselijkheid van het type bedrijvigheid in het buitengebied. Omdat in gemengd gebied reductie van de richtafstanden met één afstandsstap voor activiteiten met gevaar als maatgevende milieuaspect niet zonder meer mogelijk is, zijn die betreffende activiteiten ook uit de lijst verwijderd.

Uit het akoestische onderzoek dat in verband met voorliggend bestemmingsplan is uitgevoerd blijkt dat alleen aan de streefwaarden ter plaatse van woningen van derden voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de bestaande bebouwing aan de noordzijde op de locatie Meije 35 in stand wordt gehouden. Om die reden is in de regels van de bestemming "Bedrijf" opgenomen dat deze bebouwing in stand dient te worden gelaten. Deze bebouwing is op de verbeelding aangeduid als "geluidafscherming". Tevens is in de regels van de bedrijfsbestemming een aantal bepalingen opgenomen die voorkomen dat in de gevels van de noordelijk gelegen bebouwing openingen en/of installaties worden gerealiseerd. Op deze manier wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat van omliggende woningen onevenredig wordt aangetast.

De bestaande bedrijfsactiviteiten die op grond van de VNG-brochure in een hogere milieucategorie vallen dan categorie 2, maar die wat betreft aard en omvang wel vergelijkbaar zijn met een bedrijfsactiviteit uit milieucategorie 2, zijn specifiek in de regels opgenomen. Het betreffen de bedrijfsactiviteiten van een vetsmelterij (Vitaal Vet) en een loonspuitbedrijf (Kerkvliet).

In paragraaf 4.2 van deze toelichting is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze bedrijven toegelicht. Ook in het milieukundig onderzoek is uitvoerig gemotiveerd waarom deze twee bedrijven als milieucategorie 2 aangeduid kunnen worden en derhalve waarom deze bedrijven op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar geacht moeten worden.

Van belang hierbij is wel, dat de omvang van de betreffende bedrijven in het bestemmingsplan wordt vastgelegd op de bestaande omvang, uitgedrukt in vierkante meters.

Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan binnen deze bestemming, aangezien volgens het handboek de bestemming "Kantoren" hiervoor is bedoeld. Een kantoortje ter ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten wordt beschouwd als een onzelfstandig kantoor en is toegestaan.

Buitenopslag

Buitenopslag kan het straatbeeld negatief beïnvloeden. Daarom is dit niet ongelimiteerd mogelijk, maar uitsluitend binnen het bouwvlak.

Detailhandel

Detailhandel is niet toegestaan binnen deze bestemming, aangezien detailhandel niet thuishoort in een buitengebied vanwege de verkeersaantrekkende werking.

Bedrijfswoning

Voor de regeling van de bestaande bedrijfswoning is aansluiting gezocht op het omliggende bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De toegestane bedrijfswoning is aangeduid. Binnen deze aanduiding zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hiermee wordt gewaarborgd dat bedrijfsactiviteiten niet binnen een afstand van 10 m van de naastgelegen woning kunnen plaatsvinden. De voortuin danwel het voorerf is opgenomen binnen de bestemming 'Tuin'.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de gronden met een tuinfunctie of een onbebouwde functie. Deze gronden kunnen als tuin worden gebruikt, behorend bij het hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming, zoals in dit geval Bedrijf en Wonen. Hierbinnen geldt dat er beperkte bouwmogelijkheden zijn voor kleine overschrijdingen van het bestemmingsvlak ten behoeve van de naastgelegen bestemming. Ook het plaatsen van een erfafscheiding of het verharderen van gronden is toegestaan. Bij de omvang en situering van deze bestemming is rekening

gehouden met de uitkomsten van het akoestisch onderzoek. Dit houdt in dat de noordelijke uitrit op Meije 35 en dat het deel waar thans de tuin van de bedrijfswoning Meije 35 is gelegen zijn bestemd als "Tuin".

Het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten is binnen deze bestemming niet toegestaan, met uitzondering van 2 transportbewegingen met bestelauto's (lichte voertuigen) per etmaal. Uit de memo van de ODMH d.d. 9 september 2013 (Bijlage 3 Memo van de Omgevingsdienst Midden-Holland) is namelijk gebleken dat dit toelaatbaar is.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de in het plangebied gelegen woning. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen en overkappingen worden gebouwd, dus zowel de woning, bestaande uit het hoofgebouw en de bijbehorende aan- en uitbouwen, als ook bijgebouwen en overkappingen. Er is een maximale inhoudsmaat opgenomen, die voor zowel de woningen als de bijgebouwen tezamen geldt. De voortuin is gelegen binnen de bestemming 'Tuin'.

Om te waarborgen dat de woning en de bedrijfsactiviteiten op het naastgelegen perceel binnen de bestemming Bedrijf niet op een kleinere afstand dan 10 m komen te liggen is een aanduiding opgenomen waarbinnen de woning niet is toegestaan. Bijgebouwen (bijvoorbeeld bergingen en schuren) en overkappingen zijn bij die aanduiding 'woning uitgesloten' wel toegestaan. De vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor bewoning worden gebruikt.

Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Binnen de woonfunctie worden onder voorwaarden nevenactiviteiten toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven. In dit plan is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is niet toegestaan aangezien dit niet gewenst is in een buitengebied.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende

werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkelijk karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen. Daarnaast zijn uitsluitend bedrijven toegestaan in de lichtste categorie van het Activiteitenbesluit¹, type a.

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

De archeologische verwachtingswaarde wordt door middel van een dubbelbestemming gewaarborgd.

Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde (zeer hoog, hoog en middelhoog) van de betreffende gronden is er een verschil in de oppervlakte en diepte die wordt vrijgesteld van de plicht tot archeologisch onderzoek alvorens op de gronden gebouwd mag worden.

Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is tevens een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen, alsmede voorwaarden aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voordat ten behoeve van de onderliggende bestemming kan worden gebouwd of gebruikt, zal moeten worden getoetst aan de op de gronden gelegen dubbelbestemming. Hieruit kan volgen dat een omgevingsvergunning onder (archeologische) voorwaarden wordt verleend of dat omgevingsvergunning benodigd is.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De bescherming van de bij de Meije behorende waterkering is binnen de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering geregeld. Binnen deze bestemming wordt het bouwen ten behoeve van een onderliggende bestemming getoetst of dit de waterkering zal schaden of dat het onderhoud aan de waterkering wordt belemmerd. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt de Keur van het waterschap. Ook het bouwen valt onder de regels van de Keur van het waterschap, maar door de opgenomen afwijkingsregeling wordt voorkomen dat er een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, waarvoor geen ontheffing van de Keur kan worden verkregen. Er is namelijk advies van

¹ De officiële naam luidt *Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer*

het waterschap vereist. Hierdoor vindt er afstemming plaats tussen de omgevingsvergunning en de bepalingen uit de Keur.

7. EXPLOITATIE

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie, planologisch vast. In feite is er sprake van een bestemmingsplan dat is gericht op beheer. Er is geen sprake van een situatie als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Derhalve heeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

8. PROCEDURE

8.1. Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 23 december 2011 aangeboden aan het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, de Provincie Zuid Holland en de Vrom-inspectie.

De Vrom-inspectie heeft laten weten dat de Vrom-inspectie (thans Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)) geen adviserende en coördinerende rol meer heeft met betrekking tot gemeentelijke en provinciale ruimtelijke plannen. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op toezicht achteraf.

Het hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft reeds per brief van 2 december 2011 laten weten dat zij positief adviseren over het plan.

De provincie Zuid Holland heeft bij brief van 2 maart 2012 aangegeven dat het bestemmingsplan conform het provinciaal beleid is.

Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan aangeboden aan enkele omwonenden van het perceel Meije 35, die direct betrokken zijn bij onderhavig bestemmingsplan, alsmede de eigenaar van het perceel Meije 35. Zij zijn in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ingediende reacties is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast.

8.2. Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan is vanaf donderdag 14 juni 2012 tot en met woensdag 25 juli 2012 voor een periode van zes weken, voor een ieder ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in een Nota van beantwoording zienswijzen.