

Ruimtelijke Onderbouwing

**757/Herbouw café Halve Maan in de Meije,
Hazekade 20 te Bodegraven**

Opdrachtgever:

R.J.M. Kroes
Goudse Rijkpad 1A
2407 BN Alphen a/d Rijn

Datum: 17 mei 2011

Status: gewijzigd

Gewijzigd versie 1: 29 augustus 2011

(opmerkingen gemeente: beleid, luchtkwaliteit, geluid, archeologie, flora/fauna)

Gewijzigd versie 2: 18 november 2011

(opmerkingen gemeente: parkeren, flora/fauna, geluid, motivering)

Gewijzigd versie 3: 22 december 2011

(parkeren)

Gewijzigd versie 4: 27 januari 2012

(parkeren)

Gewijzigd versie 5: 06 december 2012

(opmerkingen gemeente: bestemming, milieu, geluid)

Gewijzigd versie 6: 03 juni 2013

(planaanpassing na zienswijze en positief collegebesluit)

Gewijzigd versie 7: 19 juni 2013

(opmerkingen gemeente: geluid)

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Beschrijving plangebied	4
2.1 Begrenzing/verkeersontsluiting	
2.2 Stedebouw/welstand	
2.3 Ontstaansgeschiedenis/cultuurhistorie.....	5
3. Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	
3.2 Provinciaal beleid	
3.3 Gemeentelijk beleid.....	8
3.4 Parkeerbeleid	
4. Planbeschrijving	10
4.1 Perceel/bebouwing	
4.2 Parkeerbalans	
4.3 Stedebouw/welstand.....	12
4.4 Economische haalbaarheid	
4.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	15
5. Milieuaspecten	16
5.1 Bodemkwaliteit	
5.2 Waterhuishouding	
5.3 Luchtkwaliteit	
5.4 Flora en fauna.....	17
5.5 Watertoets/waterparagraaf	
5.6 Archeologie.....	18
5.7 Melding milieubeheer	
5.8 Externe veiligheid	
5.9 Geluid.....	19
5.10 Omgeving.....	20
6. Motivering	22
7. Bijlage	23

1. Inleiding

Door dhr. R.J.M. Kroes is aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk medewerking gevraagd voor de herbouw van café de Halve Maan in de Meije, gelegen aan de Hazekade 20 te Bodegraven. Kadastraal bekend: sectie A nummer 2045.

Het bestaande café met bovenwoning wordt geheel gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het nieuwe bouwplan omvat een gelijksoortig café op de begane grond en op de verdieping 1 bovenwoning en een aparte ruimte t.b.v. de horecafunctie. Het bestaande bouwvlak meet 8,75 bij 16,2m¹ en het bestaande café valt hier geheel binnen. Aan de achtergevel zit een kleine uitbouw, waarvan zo'n 6m² buiten dit bouwvlak valt.

In de nieuwe situatie zal het café t.o.v. het bestaande bouwvlak 1m¹ korter en 1m¹ breder worden. Op de kop van de voor-/zijgevel wordt een serre geplaatst, welke ook deels buiten het bouwvlak valt.

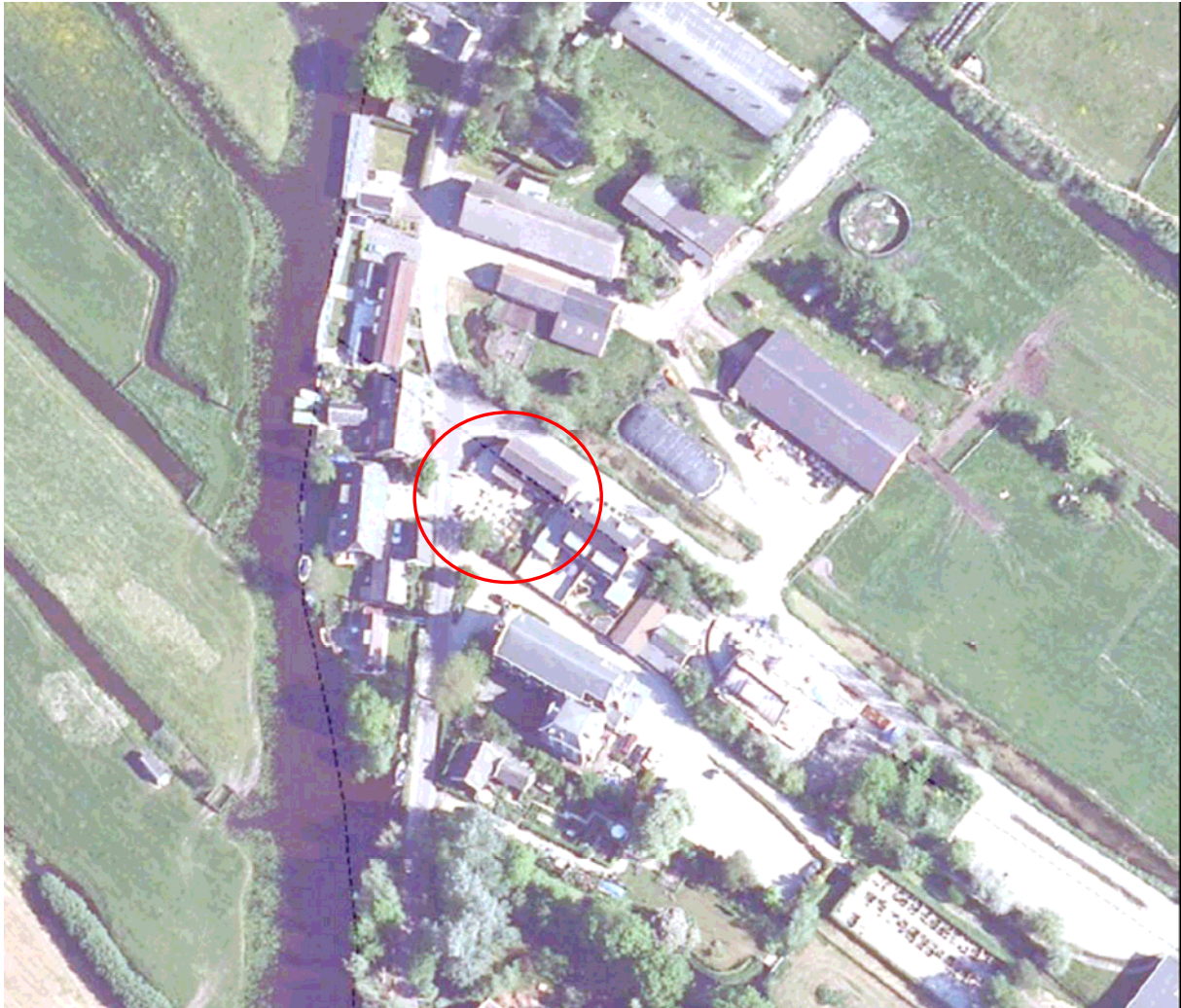
Doordat het bouwiniatief in strijd is met het bestemmingsplan "Buitengebied 2004", is er een planologische maatregel noodzakelijk. Met een zelfstandige projectprocedure wordt in het algemeen ingespeeld op de veelheid van bouwplannen die zich niet verdragen met de bestemmingsplannen, maar waaraan de gemeenten toch medewerking willen verlenen. Voorwaarde hiervoor is wel dat de buitenplanse afwijking wordt gemotiveerd aan de hand van een goede ruimtelijke onderbebouwing.

2. Beschrijving Plangebied

2.1 Begrenzing/verkeersontsluiting

Het lintdorp de Meije is gelegen tussen Bodegraven, Woerden, Nieuwkoop en Woerdense Verlaat en valt onder 3 dorpen en 3 gemeenten. Het perceel Hazekade 20 is gelegen op de kruising van de Meije/Hazekade en ligt op de grens van gemeente Bodegraven-Reeuwijk en gemeente Woerden. Automatisch vormt dit dus ook de provinciegrens tussen Zuid-Holland en Utrecht. De Hazekade ontsluit de Meije richting Zegveld/Woerden.

In totaal heeft het rond de 400 inwoners.



Afbeelding 1: Overzicht t.p.v. de kruising Hazekade-Meije

2.2 Stedebouw/welstand

De stedenbouwkundige uitstraling van de locatie en omgeving wordt gekenmerkt door een lang lint van voornamelijk boerderijen en vrijstaande woningen, omringt door water en grasland.

In de Meije ligt de nadruk nog steeds op de boerderijen met vlees- en melkvee. Echter worden er meer en meer van de boerenbedrijven, woningen gemaakt. Hier om heen staan vaak kleine arbeidershuisjes of hebben deze plaats gemaakt voor nieuwe, kleinschalige bewoning met een authentieke uitstraling.

De bouwlocatie is gesitueerd binnen de kleine bebouwde kom van de Meije. Binnen deze kleine vlek, geconcentreerde bebouwing bevinden zich naast enkele boerderijen, een schooltje, de Katholieke kerk en een tiental woningen. Het bestaande café de Halve Maan vormt het middelpunt.



Afbeelding 2 en 3: polder in de Meije



Afbeelding 4: bestaand pand café de Halve Maan

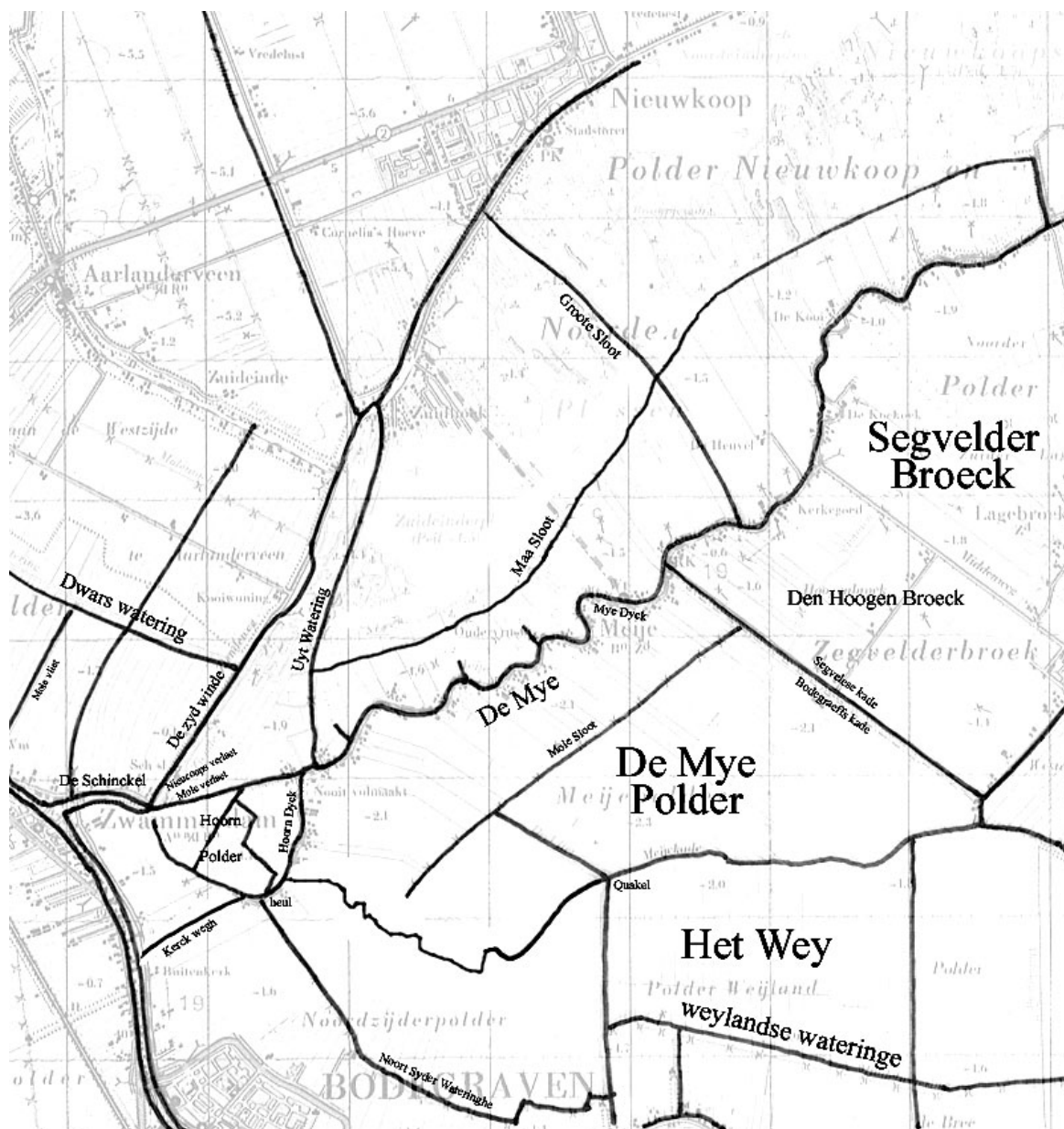
2.3 Ontstaansgeschiedenis/cultuurhistorie

De oude naam voor het Meijegebied is Miland, wat broekland betekent. Broeklanden zijn natte en drassige gebieden, die van oudsher alleen als grasland in gebruik waren. Rond 1018 waren het waarschijnlijk de Westfriezen die begonnen met de ontginning van het gebied. Vanaf de kleiafzettingen langs de Meije werden sloten gegraven in het toenmalige moeras, waardoor zogenaamde hoeves ontstonden: langgerekte stroken landbouwgrond. De Hornpolder vormt een opmerkelijke uitzondering op het patroon van strookverkavelingen langs de Meije. De Hornpolder wordt gekenmerkt door een blokvormige verkaveling. De noodzakelijke ontwatering veroorzaakte inklinking van het bosveen, waardoor de kleiruggen

boven het veen uitkwamen. Dit microreliëf is nog steeds zichtbaar in het landschap van de Meijepolder. Door klink ontstond wateroverlast, waardoor kunstmatige waterkeringen noodzakelijk werden, zoals de Gemeenlandskade langs de Meije, de Meijkade langs de scheidingsloot op het achtereind van de kavels en de Hazekade.

Door klink stagneerde de natuurlijke afwatering naar de sloten. Er moesten extra weteringen gegraven worden om het water op de Oude Rijn te laten lozen. Dit gebeurde met behulp van verlaten (sluizen) en molens. De beide Dwarsweteringen, de Meijevliet en de Middewetering, zijn voorbeelden vanuit de 15^e-, 16^e- of 17^e eeuw daterende tochten en molensloten.

Door de steeds voortgaande klink werd het in de late Middeleeuwen noodzakelijk de natuurlijke oeverwallen van de riviertjes op te hogen door ze te bekaden. De kaden op de oevers ontwikkelenden zich tot doorgaande wegen en werden op den duur dijken, bijvoorbeeld de Lage Rijndijk en de Meijedijk. Ter beveiliging tegen buiten de oevers geraakt water werden in de late Middeleeuwen ook dijken dwars op de rivieren aangelegd. Een dergelijke "zijdewende" is in het plangebied herkenbaar in de Hazekade, die een scheiding is tussen de Meijepolder en de polder Zegvelderbroeck. In de tweede helft van de 19^e eeuw werd een flink aantal boerenbedrijven gebouwd of vernieuwd. In het lint van de Meije werd in 1875 een nieuwe rooms-katholieke kerk gebouwd, waarvan de toren als baken fungeerde. Deze bakenfunctie is verzwakt door de bouw van een hoge, betonnen watertoren aan de noordzijde van de Meije in 1932 (gemeente Nieuwkoop).



Afbeelding 5: topografie en polders rondom de Meije

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. De planhorizon van de nota is 2030, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte (kabinetsstandpunt, PKB deel III, d.d. 24-12-2003) is gericht op sterke steden en vitaal platteland. Er wordt gestreefd naar behoud en versterking van de variatie tussen stad en land door bundeling van de verstedelijking en verkleining van de stedelijke druk in het landelijk gebied. Er bestaat behoefte aan groen wonen en er is aanleiding de economische basis van het landelijk gebied te verbreden. De economische vitaliteit van het veenweidegebied dient te worden behouden en versterkt. Dit vraagt de ontwikkeling van nieuwe economische dragers. In de Nota wordt ingegaan op verbrede landbouw (blauwe diensten, groene diensten, recreatie). In grote delen van het veenweidegebied noopt de combinatie van bodemdaling en de fosfaatproblematiek tot wijzigingen van het grondgebruik. Afhankelijk van de dikte van het veenpakket, de snelheid van het inklinken en de landschappelijke kwaliteit, wordt één van de volgende strategieën gevolgd: beperkte drooglegging, passieve vernatting of actieve vernatting. Het Groene Hart is aangewezen als nationaal landschap (onder andere het Hollandse veenweidegebied, met zijn grote mate van openheid). Hierin zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of ontwikkeld. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen (onder andere begrenzings- en kernkwaliteiten).

Nota Belvedere

De Nota Belvedere geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Door de overheid wordt erkend dat er tussen de zorg voor het cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek van de ruimtelijke inrichting een spanning bestaat. Er moet gezocht worden naar een nieuw evenwicht tussen behoud en ontwikkeling. Het cultuurhistorisch erfgoed speelt een grote rol bij de ontwikkeling van plaats of streekidentiteit. Er kan bijv. een economisch belang zijn omdat het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten een gunstig effect heeft voor recreatie en toerisme. In de Nota Ruimte zijn de waardevolle cultuurhistorische gebieden meegenomen bij de selectie van twintig nationale landschappen. Gemeente Bodegraven-Reeuwijk valt onder "Nationaal Landschap Groene Hart". Het Groene hart vormt door zijn gevarieerde en overwegend landelijk karakter een tegenpool voor het stedelijke gebied eromheen. Landbouw, natuur en recreatie zijn de voornaamste functies van het Groene Hart.

3.2 Provinciaal beleid

In het streekplan Zuid-Holland Oost (2003) is een groot deel van het gebied aangeduid als agrarisch gebied plus. Dit zijn gebieden met als hoofdfunctie landbouw (met name grondgebonden veehouderij), in dit geval veenweidegebieden, waarbinnen (verspreid) natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorkomen die beschermd dienen te worden. Grootschalige agrarische en niet-agrarische ingrepen zijn in principe uitgesloten. Kleinschalige ingrepen worden aan een aanlegvergunning gekoppeld. Een groot deel van het middengebied is aangeduid als natuurgebied. Vanuit dit natuurgebied zijn verschillende groene verbindingen aangegeven in oostelijke, westelijke en zuidelijke richting.

De lintbebouwing langs de Meije, de Oude Rijn, Oud-Bodegraven en een deel langs de Kerkweg is aangegeven als bebouwingslint met cultuurhistorische waarde.

Provinciale Structuurvisie

De Provinciale Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie wil hiermee sturen op ruimtelijke kwaliteit in het landelijke gebied.

Provinciale Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen. Het gaat daarbij met name om zaken die relevant zijn voor alle gemeenten en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. Een belangrijk punt hierin is dat het beleid gericht is op geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren. Met strikte regelgeving kunnen bestemmingsplannen hierop uitzonderingen mogelijk maken d.m.v. bijvoorbeeld *ruimte-voor-ruimte* en *vrijkomende agrarische bebouwing*.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied 2004" en vastgelegd in de bestemming "Horecadooelinden".

In het bestemmingsplan worden alle eisen conform bestemde bedrijfsactiviteiten, afmetingen, hoogte, bebouwingspercentages aangegeven. Gronden aangewezen voor Horecadooelinden zijn onder te verdelen in Horeca algemeen, café, gasterie, restaurant en hotel/restaurant.

De subbestemming op het bouwperceel is "café behorende tot categorie 1c (lichte horeca met een relatief grote verkeersaantrekkende werking) van de Staat van Horeca-activiteiten". Deze bedrijven zijn in beginsel alleen overdag en 's avonds open en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op blz. 63 in de tabel 9.1 "Overzicht horecabedrijven" Hazekade 20 aangeduid met categorie 2 (middelzware horeca). Hierbij ligt het onderscheid bij bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend kunnen zijn. Hierdoor kunnen zij aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken.

Vanwege de bestaande situatie voor café de Halve Maan is categorie 2 correct.

Dit horecabedrijf heeft ook een functie in het recreatieve karakter van het gebied. Bij café de Halve Maan is hier vooral te denken aan fietsers.

De bouwvoorschriften in het bestemmingsplan geeft een klein aantal beperkingen. Er mag 1 bedrijfswoning van max. 600m³ bijgebouwd worden en het café zelf heeft een max. goothoogte van 4,5m¹ en een nok/bouwhoogte van max. 10m¹.

3.4 Parkeerbeleid

Bij ruimtelijke (her)ontwikkeling in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn v.w.b. het parkeren de richtlijnen van toepassing, zoals door B&W is vastgesteld op 31 augustus 2004.

Het gebied buiten de bebouwde kommen van Bodegraven en Nieuwerbrug, geldt als "buitengebied" en wordt conform de ASVV 2004 aangeduid als niet-stedelijk gebied.

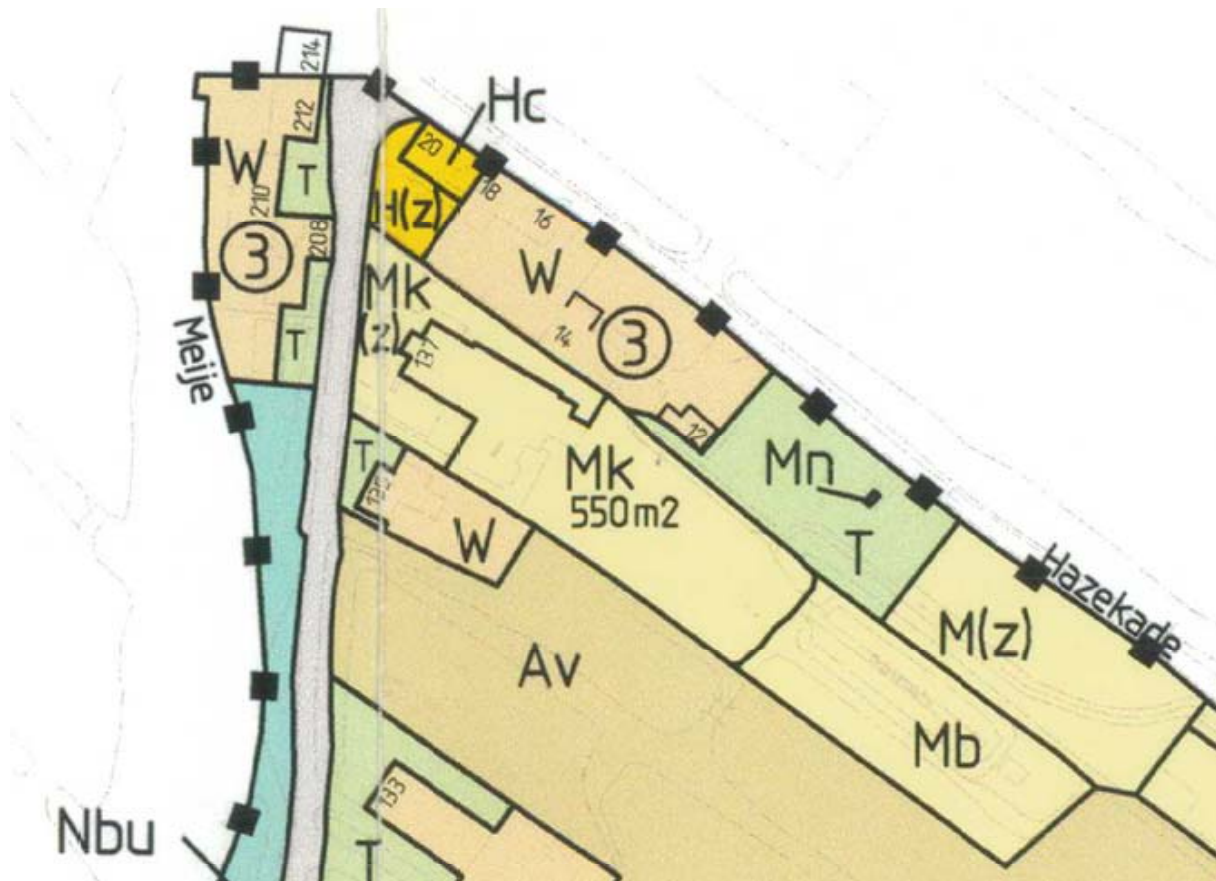
Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bedraagt het aantal volgens de ASVV te realiseren plaatsen minus het aantal volgens de ASVV (fictief) aanwezige plaatsen.

Bij deze herontwikkeling geldt dus alleen het aantal extra bestemde vierkante meters voor de berekening van de parkeerplaatsen.

Afbeelding 6: Parkeernormen ASVV 2004

Tabel 6.3/8. Parkeerkencijfers horecagelegenheden

	Stedelijke zone							
	centrum		schil/overloopgebied centrum		rest bebouwde kom		aandeel bezoekers	opmerkingen
	min.	max.	min.	max.	min.	max.		
Café/bar/discotheek/cafetaria [per 100 m² bvo]								
zeer sterk stedelijk	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0	90%	
sterk stedelijk	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0		
matig stedelijk	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0		
weinig stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	6,0	8,0		
niet stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	6,0	8,0		



Afbeelding 7: Plankaart bestemmingsplan "Buitengebied 2004"

Tabel 9.1 Overzicht horecabedrijven

Weijland 13a	staat leeg	categorie 1 a
Dammekant 48	Restaurant 't Zwaantje	categorie 1 c
Dammekant 101/103/107	Hotel-restaurant "Rust even"	categorie 1 c
Hazekade 20	Café De Halve Maan	categorie 2
Zuidzijde 101/102	Gasterie/zalenverhuur "de Vliethove"	categorie 2

Afbeelding 8: indeling Horecabedrijven uit toelichting bestemmingsplan Buitengebied

4. Planbeschrijving

4.1 Perceel/bebouwing

Het huidige perceel meet 490m^2 en is reeds bebouwd met 148m^2 bebouwd oppervlak aan huidige café met bovenwoning en uitbouwjes. Op het perceel is een rechthoekig bouwvlak voorzien van 142m^2 ($8,75 \times 16,2\text{m}^1$, gelijk aan de huidige hoofdmassa).

Het overige buitenterrein rondom het café doet dienst als terras. De locatie ligt langs een drukke fietsroute en is in diverse routes (oa. Laura/VVV) opgenomen als stopplaats. Vooral op mooie dagen in lente en zomer doen veel mensen het café/terras even aan.

Het bestaande pand is door de vorige eigenaar al vele jaren niet meer onderhouden en dus zwaar vervallen. Ook de horeca verloederde zeer en uiteindelijk ging het café ter ziele.

De nieuwe eigenaar heeft het café aangekocht met de gedachte om het café in oude luister te herstellen. Café de Halve Maan is in de Meije meer dan alleen een café. Het doet in het buurtschap tevens dienst als ontmoetingsplek. Het is een gelegenheid voor een drankje, maar ook voor een vergadering van de diverse buurtcomités, de klaverjasclub, na praten na het werk of een kerkdienst/begravenis enz.

Het nieuwe ontwerp voorziet in een geheel nieuw bouwplan met een aangepast bouwvlak. T.o.v. het huidige bouwvlak wordt de begane grond 1m^1 korter en 1m^1 breder.

Voor het verkeer ontstaat een duidelijker overzicht op de kruising Hazekade/Meije. Ook het kleine terras aan de voorzijde krijgt hierdoor wat meer oppervlak. Op de hoek van de nieuwbouw wordt een serre geplaatst, welke ook het oude bouwvlak overschrijdt.

Alleen met een planologische maatregel is deze overschrijding van het bouwvlak toegestaan. Omdat er sprake is van een ruimtelijke verbetering, is gemeente Bodegraven-Reeuwijk bereid om medewerking te verlenen (zie toezegging brief uit/concept/z-11-2929 d.d. 21-04-2011).

De begane grond wordt behoudens de aparte entree/trapopgang t.b.v. de bovenwoning, geheel ingericht t.b.v. het café. Bij elkaar wordt dit 168m^2 BVO. Om extra opslagruimte te creëren zonder een groter bouwvlak te maken, is er gekozen om een kelder onder het keukengedeelte te plaatsen.

Op de 1^e verdieping is één woning van ongeveer 300m^3 voorzien. Hierbij is sprake van een bedrijfswoning. Het overige deel van de 1^e verdieping wordt ingericht als horecafunctie, als onderdeel van het café. Er wordt een kleine zaal gecreëerd voor het ontvangen van kleine, besloten groepen. Gezien de indeling in cat. 2 van horeca-activiteiten is dit mogelijk, aangezien dit bestemd is voor café en zalenverhuur zonder regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek-/dansevenementen.

Op de 2^e verdieping ontstaat onder de kap een kleine bergruimte, als onbenoemde ruimte.

Totaal omvat de nieuwbouw 457m^2 BVO en heeft de massa een inhoud van 1.150m^3 .

4.2 Parkeerbalans

De bestaande situatie bestaat uit 1 bovenwoning en 148m^2 café op de begane grond. De bovenwoning zal in afmeting en prijsklasse niet verschillen t.o.v. de bestaande bovenwoning en zal derhalve niet tot een verzwaring van de parkeereis leiden.

Parkeerplaatsen t.b.v. de "bestaande"-m² zijn opgenomen in openbare gebied (verworven recht).

In de bestaande situatie was een groot deel van het terrein al jaren in gebruik als terras. Het achterste deel vormde een tuin en opslag.

In het nieuwe ontwerp beslaat het café op de begane grond 149m^2 en op de 1^e verdieping 46m^2 . In totaal bedraagt het aantal extra vierkante meters dus 47m^2 horecagelegenheid.

De eis conform de ASVV 2004 is min. 6,0 parkeerplaatsen per 100m^2 BVO.

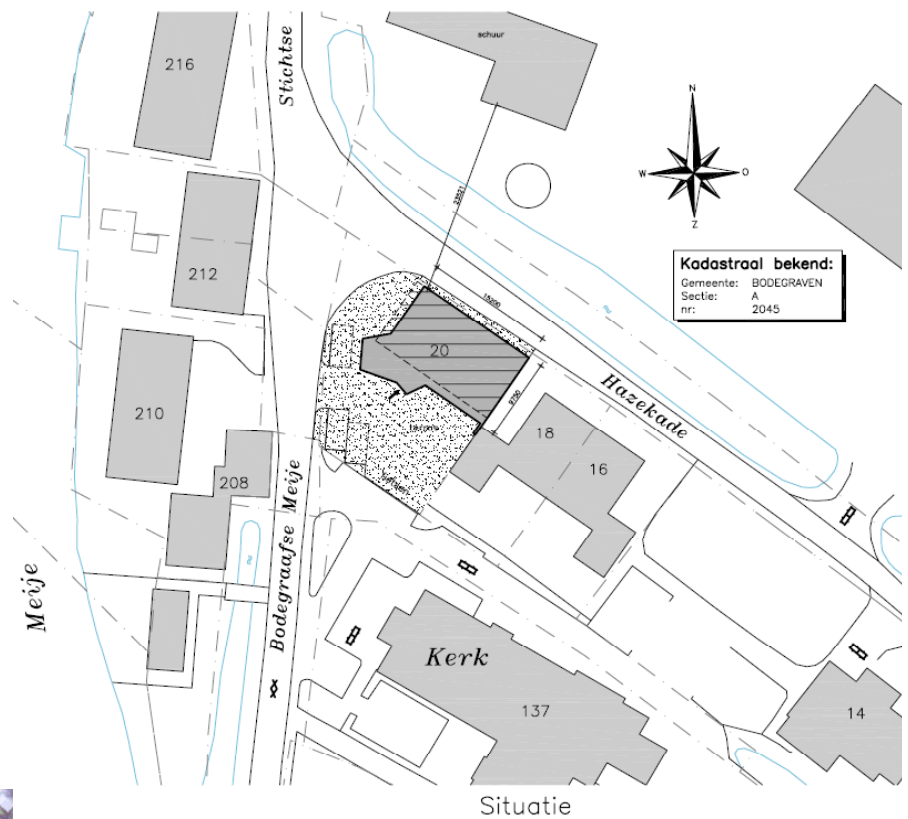
Aantal extra parkeerplaatsen $47/100 \times 6,0 = 2,8$ pp. aan te leggen op eigen terrein. Deze kunnen aan de voorzijde van het terrein worden gecreëerd. Het overige terrein wordt ingericht als terras. In het

hoogseizoen kan het voorkomen dat het terras wordt uitgebreid over het gehele terrein. In de benodigde parkeerbehoefte kan dan niet op eigen terrein worden voorzien. Hiervoor heeft de uitbater van het café mondelinge afspraken gemaakt met het bestuur van de naast gelegen katholieke kerk. In de nabijheid van het café is een groot parkeerterrein naast de Milandschool en achter de katholieke kerk. Beide parkeerterreinen zijn in eigendom van O.L.V. parochie Meije/Zegveld.

Het parochiebestuur kan instemmen met het gebruik van de parkeerplaats bij de school mits:

- middels een groot bord cafébezoekers worden verwezen naar de parkeerplaats bij de school;
- in het winterseizoen het terras bij het café verkleind wordt, zoniet geheel verwijderd en kan er bij het café zelf worden geparkeerd;
- in de zomer mag indien nodig een enkele auto achter de kerk worden geparkeerd;
- bij een kerkelijke viering de terreinen geheel beschikbaar zijn voor kerkgangers;
- op het pad voor en naast de kerk mag absoluut niet geparkeerd worden;
- de uitbater zal toezien op het parkeergedrag van de bezoekers en indien nodig bezoekers hierop aanspreken.

Afbeelding 9: Situatie met parkeren



Parkeren achter kerk
 en parkeren bij school

4.3 Stedebouw/welstand

In het ontwerp is gekozen om de vorm van de bestaande massa weer terug te laten keren. De mansardekap blijft gehandhaafd, echter in een wat grotere vorm.

De goothoogte ligt in de basis rond de 3,0m¹, de nok/bouwhoogte wordt 9,2m¹ en blijft dus ruim onder de voorgeschreven 4,5m¹ en 10,0m¹. De rechter zijgevel (terras- en zonzijde) krijgt op de verdieping een overhangend balkon. Enerzijds een balkon voor de bovenwoning, anderzijds een kleine overkapping op het terras. Om de kapvorm te behouden, wordt middels een gevelscherm van houten lamellen, de kap doorgetrokken tot op goothoogte.

De gevel van de woning en de zaal op de verdieping springt hierbij in en zal op ongeveer 5,9m¹ een gootlijn krijgen. Dit in de overgang van de mansardekap naar het gevelscherm.

De goot in deze rechtergevel ligt voor meer dan 50% boven de toegestane 4,5m¹. Middels een planologische maatregel is deze overschrijding toegestaan.

Op de begane grond wordt de entree versterkt door een uitbouw op de hoek van de terrasgevel te plaatsen.

Het pand krijgt een traditionele uitstraling met rood, genuanceerd metselwerk. De kozijnen en boeiboorden worden wit. Op het dak komen grijs/bruin gemêleerde, keramische dakpannen te leggen. Het gevelscherm wordt bekleed met houten lamellen van Western Red Cedar.

4.4 Economische haalbaarheid

Het gehele perceel met opstallen is in eigendom van dhr. Kroes.

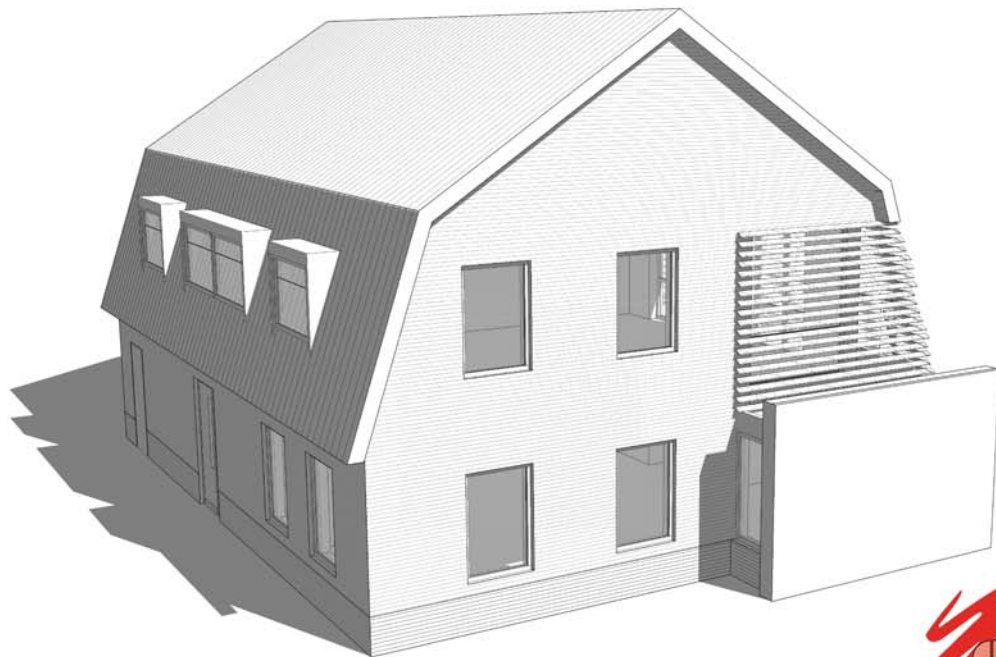
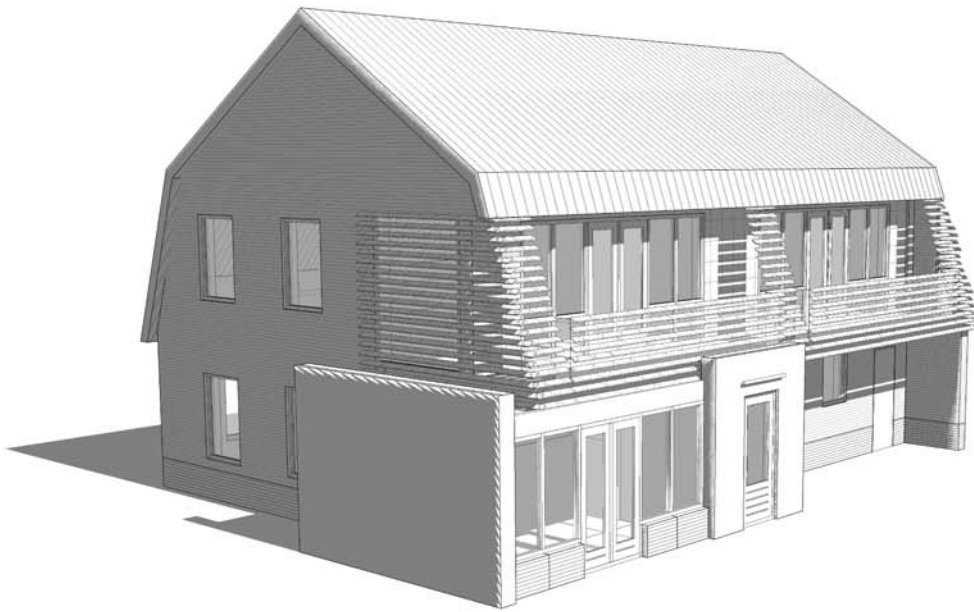
De kosten rondom de procedure (leges en vrijstelling) en de uitvoering van het plan komen geheel ten koste van de aanvrager, dhr. Kroes. Voor gemeente zijn er geen kosten verbonden aan dit project.

De bouwkosten van het plan worden geschat op € 245.000,--.

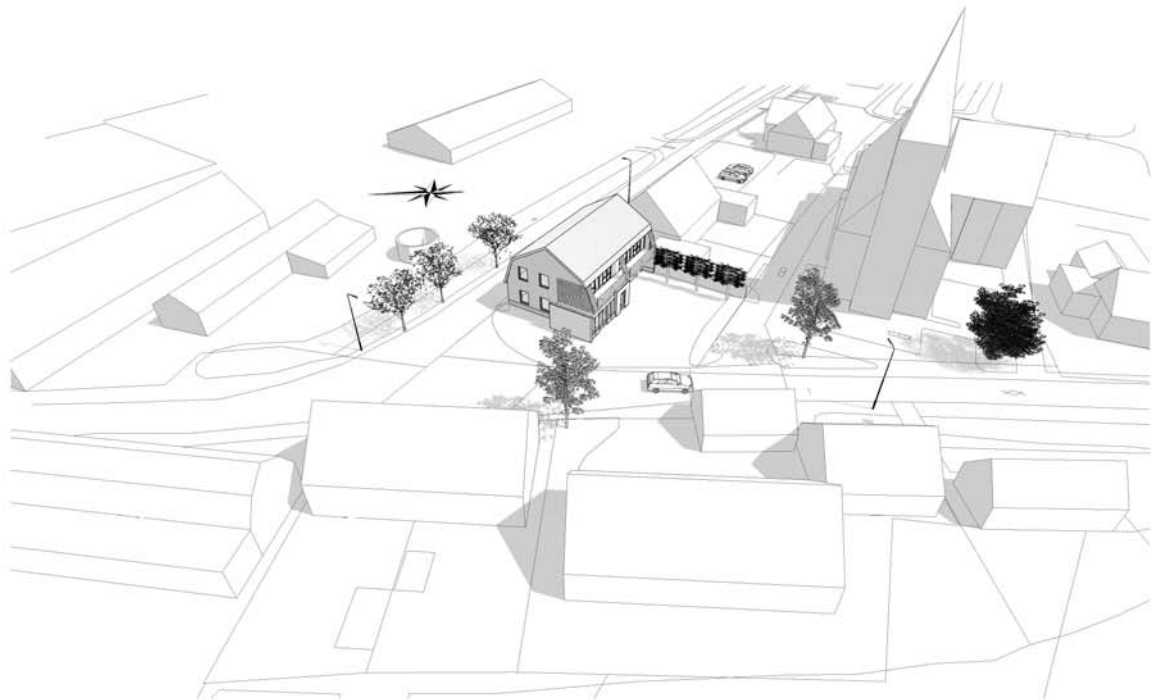
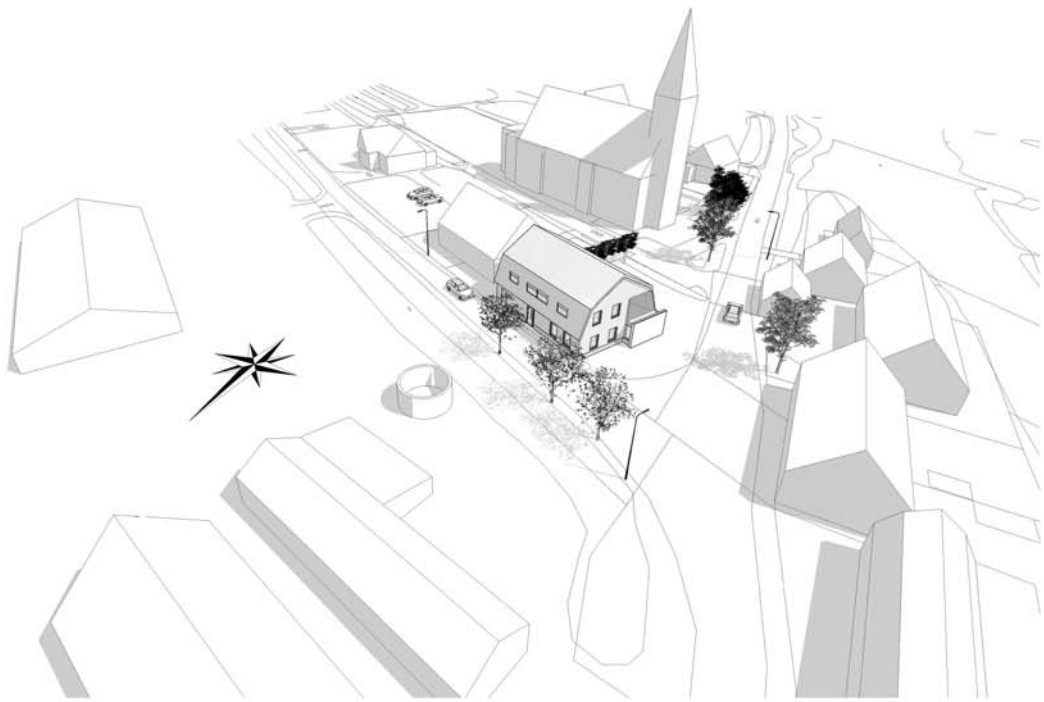
Met het oog op planschade zullen dhr. Kroes en gemeente Bodegraven-Reeuwijk een planschadeovereenkomst afsluiten. Mochten er planschadeclaims voortkomen uit de planwijziging, is dhr. Kroes hier financieel aansprakelijk voor.



Afbeelding 10: streetview



Afbeelding 11: 3D visualisatie



Afbeelding 12: vogelvlucht

4.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit heeft in de periode van 17 januari t/m 27 februari 2013 ter inzage gelegen bij gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Na de terinzagelegging is er namens 3 buurtbewoners 1 gezamenlijke zienswijze ingediend. De zienswijze omvat o.a. bezwaren over de onderwerpen geluid, bouwhoogte en oppervlakten, parkeren en de serre (geluid en uitzicht).

Op 11 april jl. heeft de hoorzitting plaatsgevonden in het bijzijn van de opdrachtgever, uitbater, 1 van de bezwaarmakers, afgevaardigde van de gemeente en van het architectenbureau.

De uitkomst van de hoorzitting heeft niet geleid tot het direct intrekken van de zienswijze. Echter de opdrachtgever was wel bereid om op het punt van geluid en de serre een planaanpassing te doen.

De wijziging omvat het aanpassen van de vormgeving en uiterlijk van de serre. Het uitzicht is nu minder direct gericht richting de woning van de bezwaarmaker en het kozijn/glasoppervlak is aanzienlijk verminderd.

De aanpassing is positief beoordeeld door de welstandcommissie en door het ODMH, maar heeft niet geleid tot het intrekken van de zienswijze.

Op 28 mei heeft het College besloten om de Omgevingsvergunning te verlenen en de zienswijze niet over te nemen.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodemkwaliteit

Aangezien de geplande werkzaamheden zich slecht beperkt buiten het huidige bebouwde oppervlak uitbreiden, vinden er geen werkzaamheden plaats welke de bodemkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Aangezien het gehele pand gesloopt wordt, dient er een historisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5725. Het bodemonderzoek moet gereed en goedgekeurd zijn voordat met de bouw begonnen wordt.

5.2 Waterhuishouding

Er vindt slechts een beperkte uitbreidingen plaats van het bestaande bouwoppervlak. T.o.v. het huidige aanwezige verhard oppervlak veranderd er niets. Het huidige terrein is reeds gedeeltelijk verhard en doet dienst als terras met open afwerking (grind). Het hemelwater wordt via de terreinriolering afgevoerd op het gemeente riool.

In de nieuwe situatie zal hierin niets veranderen.

5.3 Luchtkwaliteit

Al de ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet Milieubeheer m.b.t. luchtkwaliteitseisen. De Wet Luchtkwaliteit is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 13: berekening met NIBM-tool

Geur: omdat het een verplaatsing van 1 meter betreft, wordt het agrarisch bedrijf op Meije 139 te Zegveld niet onevenredig benadeeld.

5.4 Flora en fauna

Gebiedsbeschermende maatregelen voor natuur vanuit de Vogel- of Habitatrichtlijn, Structuurschema Groene Ruimte of het Streekplan zijn niet van toepassing in het gebied. De grens van het Natura2000-gebied "Nieuwkoopse Plassen & de Haeck" ligt aan de overzijde van het riviertje de Meije. Dit zelfde geldt voor de Vogel- of Habitatrichtlijnen. Het Natura2000-gebied is een belangrijke broedplaats voor onder andere de roerdomp, purperreiger, snor, rietzanger, zwartkopmeeuw en de zwarte stern. Aangezien de bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw en er slechts in beperkte mate uitgebreid wordt, zal er geen bijzondere natuurwaarden worden vernietigd en van externe werking is geen sprake.

Bij de sloop van het bestaande pand moet wel gekeken worden naar de aanwezigheid van nesten van de huismus, gierzwaluw (indien er gesloopt wordt in het broedseizoen) en naar de aanwezigheid van vleermuizen.

5.5 Watertoets/waterparagraaf

Sinds de wijziging in 2003 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, moet elke ruimtelijke onderbouw voorzien zijn van een passage over de wateraspecten. Aangezien dit project niet echt ingrijpend is voor de omgeving, voldoet waarschijnlijk alleen een zogenoemd *wateradvies* van het water. Dit wateradvies wordt opgesteld door het waterschap. Zij kunnen een dergelijk advies geven aan de hand van de gegevens uit deze ruimtelijke onderbouw, de nodige kaartmaterialen (bestemmingsplan, ontwerp- en bouwtekeningen) en de volgende aandachtspunten:

- Wijze afwatering perceel: *het water wordt vanaf de daken, het terrein en vanuit de inrichting afgevoerd via gescheiden verzamelingen (hwa en vwa) en aangeboden aan het gemeenteriool.*
- Wijze van bouwrijp maken: *de bestaande bebouwing wordt gesloopt en afgevoerd.*
- Situatie riolering: *er wordt een verbeterd gescheiden rioleringssysteem aangelegd.*
- Materiaalgebruik daken en hwa's: *het dak wordt uitgevoerd met keramische pannen met een zinken bakgoot. De hemelwaterafvoeren zijn van zink. Er wordt gecoat zink toegepast. Dit materiaal loogt niet uit.*
- Aanwezigheid kelders: *onder het gebouw komen 2 stuks prefab kelders. Eén grote voor opslag en één kleine om het biljart in weg te kunnen laten zakken.*
- Wijze van fundatie: *het gehele gebouw v.z.v. een paalfundering van een n.t.b. trillingsarm systeem.*
- Huidig/nieuw gebruik perceel: *bestemming voor horecadoeleinden en is ingericht als café met terras.*
- Huidig verhard oppervlak: *het totale perceel van ongeveer 490m² grondoppervlak is momenteel geheel verhard met gebouw en terras.*
- Toekomstig verhard oppervlak: *van de aanwezige 490m² grondoppervlak is 169m² bebouwd. De overige 342m² is een (deels) open verharding t.b.v. parkeren/fietsen en terras.*
- Type verharding: *klinkerstraatwerk en grind.*
- Aanwezigheid waterkering: *het perceel grenst aan een waterkering.*
- Aanwezigheid oppervlakte water: *n.v.t.*
- Grondwateronttrekking: *de verwachting is dat er tijdens de bouw geen grondwater zal worden onttrokken.*
- Steiger/beschoeiing: *n.v.t.*

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft het plan getoetst en komt met de volgende conclusie:

"Het gebouw ligt deels (hoek serre) in de waterstaatswerkzone van de waterkering. Het overige deel ligt in de beschermingszone van de waterkering van de Meije.

Het plan wordt positief geadviseerd omdat:

- *de kelders buiten de waterstaatswerkzone liggen;*
- *er nauwelijks sprake is van een toename van het verhard oppervlak.*

Hierdoor wordt voldaan aan het "standstill-beginsel", waarbij geldt dat er geen sprake is van negatieve effecten op het watersysteem".

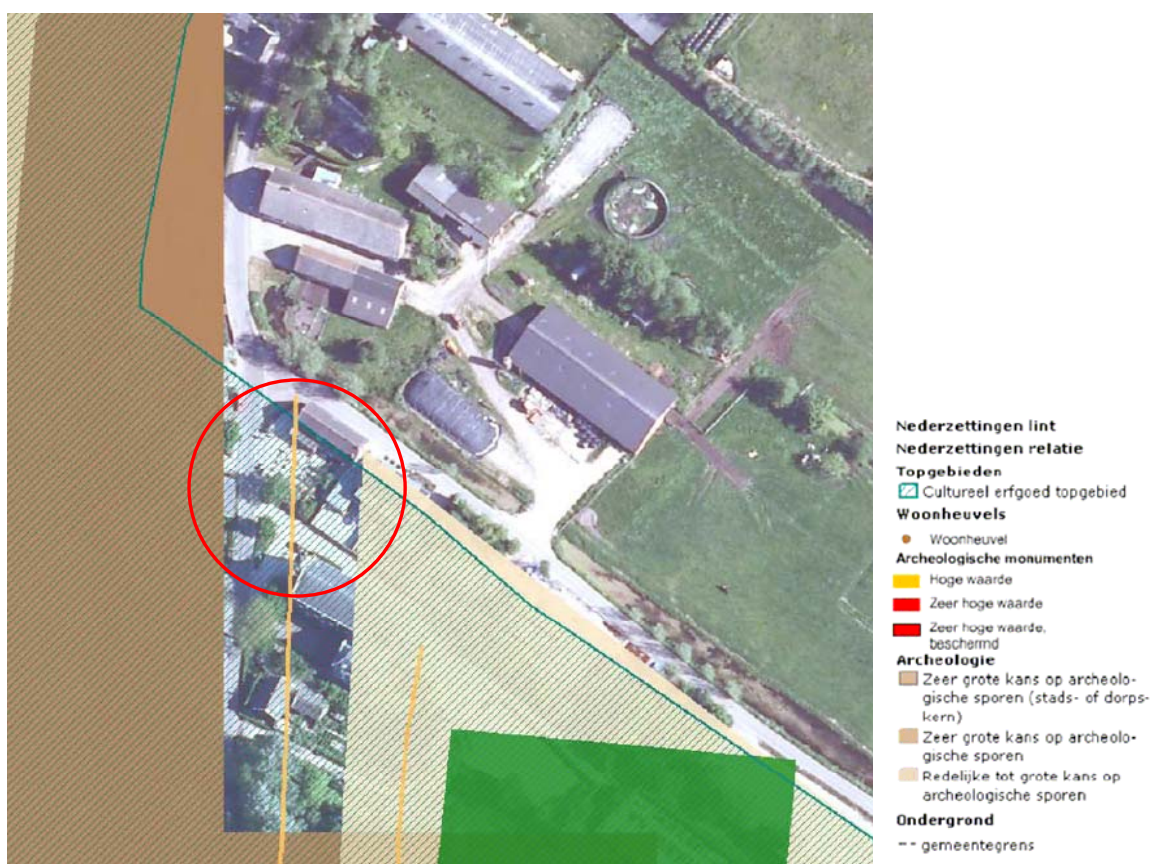
Voor de start van de bouwwerkzaamheden moeten er voor de werkzaamheden in de waterstaatswerkzone en de beschermingszone van de Meije wel een watervergunning nodig van het waterschap.

5.6 Archeologie

Volgens de huidige archeologische verwachting- en beleidsadvieskaart ligt de locatie Hazekade 20 in zone 8, dat wil zeggen een "crevasse- en/of veenontwateringsgeulen-crevasseafzettingen en oeverafzettingen op veen". Deze zone heeft vermoedelijk een hoge verwachting voor de periode Romeinse tijd t/m de Nieuwe tijd en een middelhoge verwachting voor Bronstijd en IJzertijd.

Het betreft een gebied met hoge archeologische waarde. In het bestemmingsplan is het voorschrift opgenomen dat er archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Dit moet plaatsvinden d.m.v. een bureau-/verkennend onderzoek. Aan de hand van het onderzoeksresultaat wordt besloten of vervolgonderzoek nodig is.



Afbeelding 14: archeologische waardekaart

Adviesbureau ADC heeft middels 5 boringen een archeologisch onderzoek uitgevoerd en in het rapport ADC 3125 d.d. 17-07-2012 gevat. Er blijkt uit de boringen geen aanwijzingen te zijn op de aanwezigheid van archeologische resten binnen het plangebied. Derhalve acht ADC een vervolgonderzoek niet nodig. ODMH heeft het rapport beoordeeld en gaat akkoord met deze conclusie.

5.7 Melding milieubeheer

Bij gemeente Bodegraven-Reeuwijk/milieudienst Midden Holland zal middels een meldingsformulier de wijziging van de inrichting worden ingediend.

5.8 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Er zijn in het projectgebied en zijn omgeving geen inrichtingen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Over de A12 vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Uit de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV, maart 2003) blijkt dat de PR 10^{-6} -contour niet buiten de weg ligt. De PR 10^{-8} -contour die als indicator wordt gezien van het invloedsgebied voor het GR ligt op enkele kilometers. Door de beoogde ontwikkeling neemt de persoonsdichtheid binnen het gebied niet toe. De bestemmingswijziging heeft dan ook geen gevolgen voor de hoogte van het GR. Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde veiligheid.

5.9 Geluid

Sinds 1 januari 2008 is het Activiteitenbesluit inwerking getreden. Hierin staan oa. de regelingen voor horeca-activiteiten geregeld. Het café is meldingsplichtig en er zal separaat aan de omgevingsvergunning een nieuwe melding of wijziging op de bestaande melding worden ingediend.

T.b.v. de op te nemen geluidsisolatie zal middels een akoestisch onderzoek er worden aangetoond of er voldaan kan worden aan de gestelde eisen uit het Activiteitenbesluit.

Als streefwaarde in het Activiteitenbesluit geldt als etmaalwaarde 50 dB(A). Het gewenste muziekgeluidsniveau in het café bedraagt ca. 85 dB(A).

De inrichting en de dichtstbijzijnde woningen zijn echter gelegen in een gebied dat volgens de Provinciale Milieuvordering Zuid-Holland (PMV) aangewezen zijn als "stiltegebied". Hierbij streeft de provincie naar een gemiddeld geluidsniveau binnen het stiltegebied dat niet hoger is dan 40 dB(A) etmaalwaarde.

Door AV Consulting BV is het rapport no. AV.1043 d.d. 31-10-2012 opgesteld en voorgelegd bij ODMH. Hierin is inzichtelijk gemaakt wat de extra kosten aan voorzieningen zijn op basis van de normstelling 40 dB(A), 45 dB(A) en 50 dB(A). Naar aanleiding daarvan kan dan een afweging worden gemaakt welke normstelling reëel is.

Uit het rapport blijkt dat bij de standaard norm Activiteitenbesluit van 50 dB(A) reeds een investering nodig is van € 47.447,-- excl. BTW.

Bij de verzwaarde norm van de PMV van 40 dB(A) is de investering € 101.162,-- excl. BTW.

Een tussenvariant van 45 dB(A) geeft een investering van € 95.572,-- excl. BTW.

Na beoordeling van het rapport wordt het volgende vastgesteld:

- *De kosten voor de strengere normen zijn ca. € 50.000,-- excl. BTW hoger dan de maatregelen voor de standaard norm van 50 dB(A). etmaalwaarde volgens het Activiteitenbesluit. Deze meerkosten worden als onevenredig hoog beoordeeld.*
- *Het betreft een bestaande inrichting; het café is al decennia lang gevestigd op deze locatie. Het café fungeert als een café voor o.a. de lokale bevolking en voor bijv. fietsers. Het exploiteren van het café heeft daarmee een maatschappelijke en recreatieve functie. Het behoud van het café is daarmee belangrijk.*

- *Om te voldoen aan strengere normen dan het standaard norm van 50 dB(A) zijn zware tot zeer zware maatregelen noodzakelijk. Met alle benodigde maatregelen ("bunkerconstructie") kan worden afgevraagd of in de praktijk wel aan de norm wordt voldaan. Hoe strenger de norm, hoe groter het effect bij onvoldoende geluidsisolatie en daarmee een grotere kans dat in de praktijk niet wordt voldaan aan de norm.*

Op basis van de beschreven maatregelen en kosten is besloten dat de inrichting de standaard geluidsnormen van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit kan behouden. De ODMH is van mening dat een verzwaaarde norm redelijkerwijs niet opgelegd kan worden.

De toeslag van muziekgeluid van 10 dB is niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. De evt. consequenties laat het ODMH over aan de uitbater.

Na realisering van de nieuwbouw, zal de inrichtinghouder een controlemeting dienen uit te voeren om te bepalen wat het werkelijke geluidsniveau in het café is. De resultaten hiervan moeten ter beoordeling worden voorgelegd bij het ODMH.

Beoordeling planaanpassing na hoorzitting

Het gewijzigde bouwplan (tek. 757_B-1d d.d. 22-04-2013) omvat een aanpassing aan de serre/entree. In het oude plan was dit i.v.m. het grote glasoppervlak en deuren de grootst bepalende factor op het geluid.

In het gewijzigde bouwplan is het totale glasoppervlak rondom de serre/entree verminderd van 39m² naar 15m². Deze 24m² is in het nieuwe ontwerp geen glasoppervlak meer, maar een gemetselde spouwmuur. Wij zijn van mening dat door de vermindering van het glasoppervlakte (met name bij de serre) de nieuwe situatie voor geluid gunstiger wordt.

Het akoestisch rapport geeft echter nu een resultaat van een oude situatie weer. Gezien de verbeterde geluidssituatie zal er geen verslechtering optreden t.o.v. het oude plan. Het eindresultaat zal t.o.v. het oude plan zelfs aanzienlijk verbeteren.

5.10 Omgeving

De consequenties van het bouwplan voor het agrarische bedrijf op Meije 139 te Zegveld is beoordeeld door Milieudienst Noord-West Utrecht.

Wettelijk kader

Het agrarische bedrijf heeft op 9 januari 1992 een melding gedaan ingevolge het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer. Hierbij was sprake van de zogenaamde kleine AMvB, d.w.z. een maximale veestapel van 50 melkkoeien excl. jongvee en mve dieren. De afstand van de gevel van de jongveestal tot aan de gevel van Hazekade 20 bedraagt slechts 23,5 meter. De deur in deze stal is wel op de vereiste 25 meter gevestigd. Of er binnen de 25 meter een emissiepunt blijkt niet uit de plattegrondtekening.

Op 6 december 2006 is het Besluit melkrundveehouderijen vervangen door het Besluit landbouw milieubeheer. Het bedrijf valt op grond van artikel 4, lid 3 onder dit Besluit. De vereiste afstand in de omgevingscategorieën II,IV en V om onder dit Besluit te vallen, bedraagt ten minste 50 meter.

Ondanks dat niet voldaan wordt aan deze afstand bepaalt artikel 4, lid 3 dat het Besluit van toepassing is als de veestapel niet groter wordt en de afstand niet kleiner wordt, dan gemeld was onder het oude besluit.

Dit betekent dat de veestapel uit ten hoogste 50 melkkoeien excl. jongvee en mve-dieren mag bestaan en de afstand tussen de jongveestal en het café niet kleiner mag worden.

Bouwplan

Het bouwplan betreft nieuwbouw van het café met een bovenwoning. De dichtstbijzijnde gevel van Hazekade 20 tot aan de jongveestal zal in de nieuwe situatie op dezelfde afstand tot de jongveestal geplaatst worden.

Hiermee wordt voldaan aan het genoemde artikel 4, lid 3 van het Besluit. Het bouwplan heeft daarom geen nadelige consequenties voor het agrarische bedrijf op Meije 139.



Afbeelding 15: stankcirkels Meije 139

6. Motivering

De impact van de herbouw van het bestaande café met bovenwoning en de daarbij opgenomen kleine uitbreiding voor de omgeving en de milieuaspecten, achten wij zeer gering.

Met de uitbreiding van het bestaande café wordt zowel intern als extern gekeken naar een zo efficiënt mogelijk gebouw en terrein/terras. Met de juiste afwegingen en berekeningen wordt gestreefd naar een laag mogelijke belasting voor de omgeving zoals bij de voorzieningen voor geluid en voor het parkeren bezoekers (auto/fietsen), gecombineerd met een goed terras.

De eigenaar en uitbater van het pand stellen hoge eisen aan de faciliteiten binnen het café en zien herbouw met het aangepaste uiterlijk dan ook als een kwaliteitsverbetering voor het café zelf en zijn omgeving.

7. Bijlage

Akkoord per mailbericht afspraken tussen uitbater en parochie.

Pagina 1 van 4

Rob de Groot Architecten bna

Van: "Rob de Groot architecten bna" <buro@groot-architecten.nl>
Aan: "Gier, Guido de" <guido@groot-architecten.nl>
Verzonden: vrijdag 27 januari 2012 9:43
Bijlage: mondelinge afspraken kerkbestuur.pdf; 757 parkeren RO blz 10-11.pdf
Onderwerp: Fw: parkeren halve maan

----- Original Message -----

From: Francis en Nico
To: buro@groot-architecten.nl
Cc: egroeneveld@bodegraven-reeuwijk.nl
Sent: Thursday, January 26, 2012 10:20 PM
Subject: FW: parkeren halve maan

Geachte heer de Gier,

Vandaag nogmaals de afspraken met Mevr. van Hanswijk besproken, en onze opmerkingen aan haar doorgeven.

Ze zal gaan voldoen aan de afspraken zoals nu ook door u opgenomen.

Met de nieuwe tekst opgenomen in de versie van woensdag 25-01-2012 kunnen wij ons vinden.

Dit komt overeen met de mondelinge afspraken met Mevr. van Hanswijk.

Met groet,

Nico van Tricht
Namens parochie Onze Lieve Vrouw Geboorte
Meije/Zegveld

Van: Rob de Groot Architecten bna [mailto:buro@groot-architecten.nl]
Verzonden: woensdag 25 januari 2012 16:19
Aan: francisennico@kpnmail.nl
Onderwerp: Fw: parkeren halve maan

Geachte heer van Tricht,

Namens mijn opdrachtgever (eigenaar van cafe de Halve Maan) verzorgen wij de aanvraag omgevingsvergunning en bijbehorende vrijstelling.
De problematiek rondom het parkeren (en vooral van de vorige uitbater) is ons bekend en daarom willen wij heldere afspraken.

In de bijlage treft u 2 documenten aan:

1: de "mondelinge" afspraken tussen uitbater en parochie, door de parochie op schrift gezet.
Deze waren door ons 1-op-1 overgenomen in de Ruimtelijke Onderbouwing en op verzoek van dhr. Voorend later iets aangepast.

2: de nieuwe tekst uit de Ruimtelijke Onderbouwing, waarin ik uw opmerkingen heb verwerkt.

Onze vraag is of u met deze tekst kan instemmen? En zal het zo zijn dat met uitvoering en vertrouwen in de nieuwe uitbater, er geen zienswijze te verwachten zijn van de parochie aangaande de vergunningsaanvraag? Dit is namelijk de (enige) vereiste van gemeente Bodegraven.

Graag spoedig uw reactie ivm het tijdig aanleveren van de stukken.

27-1-2012