

Bestemmingsplan

**'S-GRAVENBROEKSEWEG 80,
REEUWIJK**

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

27 september 2023

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.sGravenbroeksewg80-BP80

OPDRACHTNEMER

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

OPDRACHTGEVER

Jan de Jong Bouwmanagement & Projectontwikkeling B.V.
Postbus 75
2810 AB Reeuwijk

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

28 juli 2022
18 november 2022
10 januari 2023
27 september 2023

VERSIE

1e versie
3e versie
1e versie
2e versie

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Planbeschrijving	9
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	9
2.2 Nieuwe situatie	10
2.3 Verkeer en parkeren	11
Hoofdstuk3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten	27
4.1 Milieu	27
4.2 Waterparagraaf	34
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	36
4.4 Flora en fauna	38
Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving	43
5.1 Algemeen	43
5.2 Verbeelding	43
5.3 Regels	43
5.4 Handhaving bestemmingsplan	45
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
6.3 Communicatie	47
6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
Regels	49
Hoofdstuk1 Inleidende regels	50
Artikel 1 Begrippen	50
Artikel 2 Wijze van meten	55
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	58
Artikel 3 Recreatie - Natuurwaarden	58
Artikel 4 Wonen - 1	60
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2	63
Hoofdstuk3 Algemene regels	65
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	65
Toelichting	5

Artikel 7	Algemene bouwregels	66
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	69
Artikel 10	Overige regels	71
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	72
Artikel 11	Overgangsrecht	72
Artikel 12	Slotregel	73

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1	AERIUS-berekeningen
Bijlage 2	Ecologisch onderzoek
Bijlage 3	Nota van beantwoording zienswijzen
Bijlage 4	Verslag informatiebijeenkomst 30 maart 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de 's-Gravenbroekseweg 80 staat het voormalige restaurant “d'Ouwe Stee”. Dit restaurant is al lange tijd gesloten, zodat aan dit perceel de bestemming 'Wonen' is toegekend in het bestemmingsplan 'Plassengebied'. Het langgerekte gebouw met een inhoud van ca. 1669 m³ is verouderd. In verband hiermede is initiatiefnemer voornemens om het achterste deel van de woning te slopen met behoud van alleen de bestaande woning. In de tweedelijs bebouwing kan vervolgens een kleine duurzame woning worden teruggebouwd op deze ruime woonkavel. De woning aan de weg behoudt een inhoud van maximaal 575 m³, terwijl de woning hierachter een inhoud krijgt van maximaal 425 m³.

De ruimtelijke kwaliteit wordt hierdoor verbeterd, omdat de oppervlakte en inhoud aan bebouwing aanzienlijk wordt teruggebracht en er meer 'lucht' ontstaat in het bebouwingslint. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat twee woningen met kleinere inhoudsmaten, waarvan één nieuw, vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de 's-Gravenbroekseweg 80 in het plassengebied van de Reeuwijkse Plassen. Aan weerszijde van het plangebied staan verspreid staande vrijstaande woningen. Ten noorden van het plangebied ligt de 's-Gravenbroekseweg. In zuidelijke richting staat een vrijstaande woning op 82-1. Het plangebied is bereikbaar door middel van een uitrit op de 's-Gravenbroekseweg. In onderstaande situatietekening (figuur 1) is het plangebied met omgeving aangeduid.



Figuur 1: Situatietekening plangebied en omgeving.

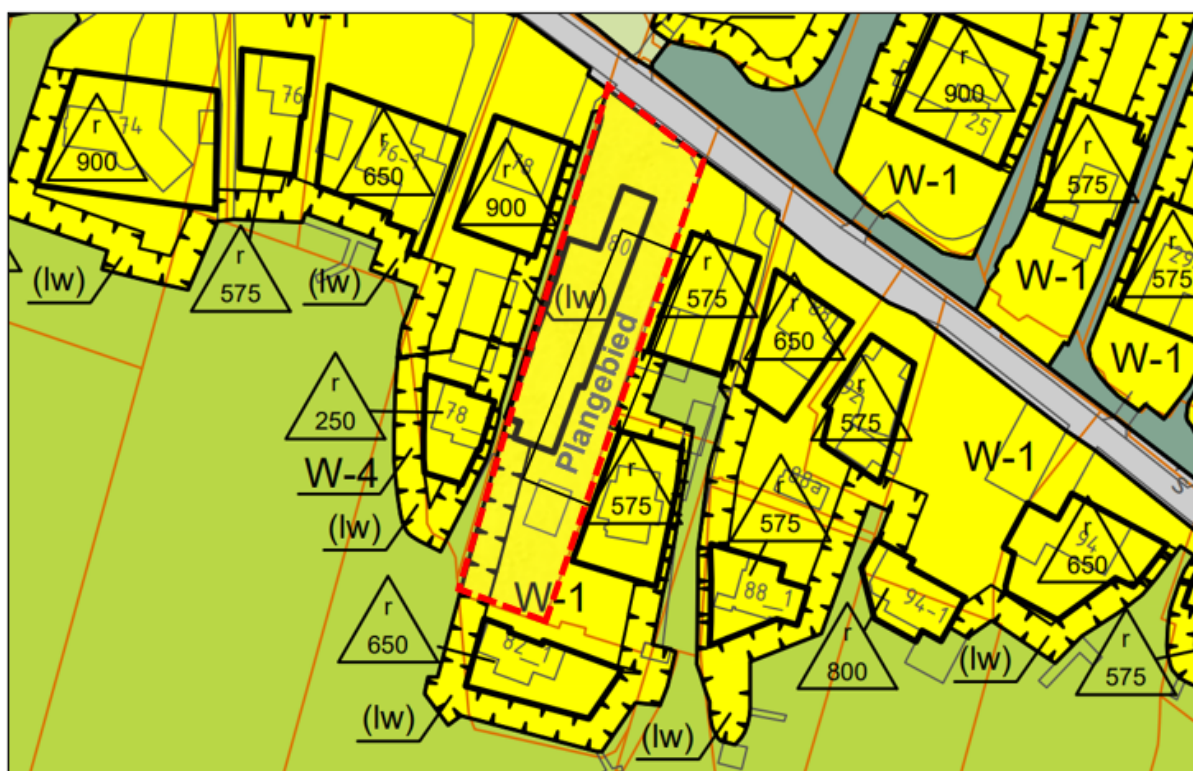
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
"Plassengebied"	24 juni 2015	5 oktober 2016
"Eerste herziening Plassengebied"	29 maart 2017	n.v.t.
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	n.v.t.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Plassengebied' de bestemming 'Wonen-1' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Het zuidwestelijke gedeelte langs het water (strook van 5 m breed) heeft de functieaanduiding 'landschapswaarden'. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2. Binnen het bouwvlak is één woning toegestaan. De bestaande inhoud geldt als maximum. Het oprichten van een extra woning is hiermee in strijd.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 oktober 2016 uitspraak gedaan tegen een aantal ingediende beroepschriften. Deze uitspraak heeft geen betrekking gehad op onderhavig plangebied. De hierop volgende eerste herziening van het bestemmingsplan is op 29 maart 2017 vastgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Plassengebied'. Plangebied rood gestippeld omlijnd.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De Reeuwijkse Plassen danken hun bestaan aan de winning van turf. Water vervult in Reeuwijk van oudsher een bepalende rol in het landschap. Het plassengebied is een toeristisch aantrekkelijk gebied voor recreanten, die vooral water, rust, ruimte en natuur zoeken. Het open water van de Reeuwijkse Plassen biedt de inwoners van Reeuwijk en omliggende gemeenten ruimte en gelegenheid voor ontspanning in de sfeer van varen, zwemmen, surfen, schaatsen en fietsen en wandelen langs de plassen. Ook langs andere waterlopen zijn wandel- en fietspaden aanwezig.

De 's-Gravenbroekseweg kan worden gekarakteriseerd als een dubbelzijdig bebouwingslint met voornamelijk vrijstaande woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven met hierachter de Plassen 's-Gravenbroek en Ravensberg. Halverwege ligt het buurtschap 'Sluipwijk'.

Planspecifiek

Tot een aantal jaren geleden was aan de 's-Gravenbroekseweg 80 restaurant "d'Ouwe Stee" gevestigd. Dit restaurant is al lange tijd gesloten, waarna aan dit perceel de bestemming 'Wonen - 1' is toegekend. Voor het overige bevinden zich hier in de (directe) omgeving voornamelijk vrijstaande woningen.

De te handhaven woning op nummer 80.



De te slopen bebouwing achter de woning.



Naastgelegen woningen in het lint.



Bestaand water voor aantakking binnenhaven.

2.2 Nieuwe situatie

Het voormalige restaurant met een oppervlakte van 430 m² en een inhoudsmaat van ca. 1669 m³ wordt met behoud van de bestaande woning gesloopt om plaats te maken voor een extra woning. De bestaande woning aan 's-Gravenbroekseweg 80 behoudt een volume van maximaal 575 m³. Deze woning wordt op de 's-Gravenbroekseweg georiënteerd. De woning in de tweedelijs bebouwing krijgt een inhoud van maximaal 425 m³. Na overleg met omwonenden naar aanleiding van ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan wordt de woning in één bouwlaag gerealiseerd met een plat dak. De bouwhoogte wordt maximaal 3,50 meter. Deze woning heeft zicht op het Plassengebied. De oppervlakte van de woning aan de 's-Gravenbroekseweg wordt ongeveer 155 m². De woning in de tweedelijs bebouwing ca. 108 m². De bebouwingsoppervlakte neemt hierdoor met 167 m² af: een vermindering van ruim 60%. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied wordt hierdoor sterk verbeterd, omdat de langgerekte bebouwing achter de bestaande woning verdwijnt. In de plaats hiervan wordt een kleine woning toegevoegd in de tweedelijs bebouwing. Hiermee ontstaat meer ruimte tussen de naastgelegen bebouwing en worden doorzichten naar het plassengebied verbeterd. In figuur 3 is de nieuwe situatietekening opgenomen.



Figuur 3: Situatietekening nieuwe toestand met de twee woningen. Woningen geel gearceerd.

2.2.1 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat op grond van de provinciale Omgevingsverordening een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Deze paragraaf voorziet hierin.

De relatie tussen het bebouwingslint en de Plassen is karakteristiek voor het gebied. In de omgeving van het plangebied is een grote verscheidenheid aan woningen aanwezig. Hierbij is een grote diversiteit in schaal en architectuur terug te vinden. Ook de positionering van de gebouwen varieert aanzienlijk. Het is wenselijk deze diversiteit in het plangebied terug te laten komen, zodat het plangebied onderdeel gaat vormen van de bestaande karakteristiek. Vanuit oogpunt van beeldkwaliteit is het wenselijk de oever aan de zuidwestzijde zoveel mogelijk een natuurvriendelijke uitstraling mee te geven. Daarnaast is er de behoefte met een boot te kunnen aanmeren naar een binnenhaven.

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen wordt sloop van de langgerekte bebouwing achter de woning op nummer 80 voorgestaan, omdat hiermede de doorzichten naar de Plassen deels kunnen worden hersteld. De woning blijft op de 's-Gravenbroekseweg georiënteerd met behoud van de karakteristieke voorgevel, welke in lijn ligt met de voorgevelrooilijnen van de aan weerszijde gelegen woningen aan de 's-Gravenbroekseweg 78 en 84. Hiermede wordt de natuurlijke ritmiek niet verstoord. Voorts komt de woning beter op de kavel te staan. De goot- en bouwhoogte sluit aan op de bestaande woningen, te weten een maximum goothoogte van 3,5 m en een maximum bouwhoogte van 8 m. Het toevoegen van een extra woning met een inhoud van maximaal 425 m³ in de tweedelijns bebouwing wordt passend geacht, omdat het volume van de bestaande bebouwing aanzienlijk wordt vermindert (totaal 40%). Na overleg met omwonenden wordt deze woning in één bouwlaag gerealiseerd met een plat dak. De bouwhoogte wordt maximaal 3,50 meter.

De landschappelijke uitgangspunten zijn gericht op het behouden van een vloeiende overgang naar de aan weerszijde gelegen woningen enerzijds en de daarachter gelegen nieuwe woning en waterplas anderzijds. Het uitgangspunt is ook hier een heldere ruimtelijke opbouw met een architectuur die past binnen de totaalsfeer van het gebied. Het beeld dat nagestreefd wordt is een overwegend landelijk en dorpsbeeld. Voorts wordt voorzien in het graven van extra water in de vorm van een binnenhaven tussen beide woonpercelen, zodat de Plas rechtstreeks bereikbaar is. Dit heeft bovendien als voordeel dat de doorzichten blijvend zullen zijn.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op de 's-Gravenbroekseweg is de maximum snelheid 30 km/uur. De weg heeft een functie van erftoegangsweg tussen Reeuwijk-Brug en het Plassengebied. Deze buurtontsluitingsweg is tevens een recreatieve verbindingroute voor langzaam verkeer tussen Reeuwijk-Brug en Driebruggen.

Het plan voorziet in de nieuwbouw van een extra woning. Er is sprake van een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen (toename verkeersgeneratie circa 7 bewegingen per dag). De capaciteit van de 's-Gravenbroekseweg is voldoende om deze extra woning op te vangen.



's-Gravenbroekseweg.



Ontsluiting percelen richting 's-Gravenbroekseweg.

Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen. Uitgangspunt is dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeerkencijfers zijn gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit thans CROW-publicatie 381.

De woningen worden vanaf de bestaande uitrit ontsloten op de 's-Gravenbroekseweg. De kavels zijn van dusdanige omvang dat er meerdere voertuigen op eigen terrein kunnen worden geparkeerd. Qua parkeernorm wordt uitgegaan van 'koop, vrijstaand', 'niet stedelijk' in een bebouwingslint (CROW, publicatie 381). Hiervoor geldt een maximum parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning (inclusief 0,3 pp aandeel bezoekers). Deze parkeervraag wordt op eigen terrein opgelost door per woning voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. Dit wordt geborgd in de Overige regels voor parkeren in artikel 10.1 van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

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

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

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

De vier prioriteiten

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

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

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

Drie afwegingsprincipes

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

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

Relatie tot het bestemmingsplan

In de uitwerking van prioriteit 4 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Eén van de beleidskeuzes is als volgt: "Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief." Onder unieke landschappen wordt onder andere het Groene Hart benoemd.

Naast de beleidskeuze, is ook het volgende nationaal belang opgenomen: "behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang". Het Rijk is medeverantwoordelijk voor het beschermen van waardevol landschap, zoals het Groene Hart. De opgave bij dit nationale belang is om cultureel erfgoed en (inter)nationale unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten bij gebiedsontwikkeling en transformatie.

Het plangebied ligt in het Groene Hart, dit gebied is aangewezen als Nationaal landschap. Het doel is om de kwaliteit te versterken en te beschermen. De ontwikkeling voorziet in een extra woning op een bestaand woonperceel, waarbij gelijktijdig overtollige bebouwing wordt gesaneerd. De landschappelijke waarden worden per saldo verbeterd. De rijksbelangen worden niet geraakt.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de 'Ladder' voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijk ordening. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied. Doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De Ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

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

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

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

Kwaliteitskaart

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

In de *Laag van de ondergrond* maakt het plangebied onderdeel uit van Veen in een veencomplex - Veen.

Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Als richtpunt wordt aangehouden dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorg dragen voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van een veen(weide)landschap in een lint (figuur 4). De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied).

Richtpunten zijn onder andere:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Voorts ligt het plangebied aan een polderlint. De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

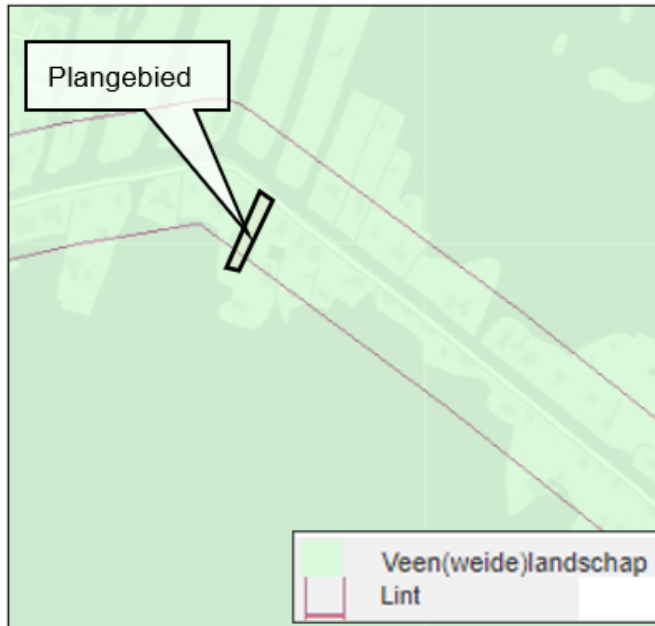
Op de *Laag van de stedelijke occupatie* is het plan gebied niet specifiek aangeduid. Op de *Laag van de Beleving* grenst het plangebied aan een recreatiegebied.

Toetsing planinitiatief

Dit bestemmingsplan maakt een extra woning mogelijk op een bestaand woonperceel in een bebouwingslint. De belevingswaarde van het plangebied wordt door deze wijziging niet aangetast. De ruimtelijke kwaliteiten van het gebied worden verbeterd, omdat overtollige bebouwing achter de bestaande woning wordt gesloopt. De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast in het bestaande lint. De richtpunten zijn niet in het geding bij deze ontwikkeling.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Het toevoegen van een woning binnen het woonperceel tast de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet aan. Er is geen strijd met de provinciale belangen.



Figuur 4: Uitsnede Kwaliteitskaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' (plangebied zwart omlijnd aangeduid).

3.2.2 Omgevingsverordening

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit

per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;

- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied op de Laag van cultuur- en natuurlandschappen aangeduid als 'veen(weide)gebied'. De landschappelijke kenmerken van het gebied worden opgewaardeerd, omdat een langgerekte aanbouw aan een woning wordt gesloopt. In de plaats hiervan komt een kleine woning op het bestaande woonperceel met tussen de woningen nieuw te graven water. Gelet op de situatie ter plaatse is deze planwijziging qua aard en schaal passend te beschouwen. De richtpunten zijn niet in het geding. Hier is sprake van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan. De bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde van het plangebied blijven ondanks deze planaanpassing intact.

Risico's van klimaatverandering

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

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 3.3.4 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling maakt een extra woning mogelijk op een bestaand woonperceel. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit worden verbeterd, omdat een langgerekte aanbouw achter de bestaande woning wordt gesloopt om plaats te maken voor een kleine woning. De provinciale belangen zoals verwoord in de Omgevingsverordening zijn niet in het geding.

3.2.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

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

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Gouwe Wiericke heeft een rijk palet aan polders met ieder zijn eigen karakteristieke verkavelingspatroon. Kenmerkend voor Gouwe Wiericke is het samenspel tussen het oorspronkelijke ontginningspatroon en de verving die onder andere tot het ontstaan van de Reeuwijkse Plassen hebben geleid. Het eigendom van de Reeuwijkse Plassen is verdeeld over honderden eigenaren met de oorspronkelijke veenweideverkaveling als basis.

De linten van de Reeuwijkse Plassen hebben vanaf de weg gezien maar weinig relatie met het water, door de dichte begroeiing. Hoofdambitie voor de bebouwingslinten is om de karakteristieken per lint te behouden. Dat vraagt om maatwerk per lint vanwege de specifieke verhouding van bebouwing, beplanting en open delen. Toekomstige ontwikkelingen moeten de verschillen in dichte en ijle bebouwingspatronen intact laten en het onderscheid tussen een symmetrische of asymmetrische opzet versterken.

Ambities gebiedsprofiel

De twee pijlers onder het recreatieve gebruik van het gebied zijn de Reeuwijkse Plassen en het netwerk van fiets- en wandelpaden en vaarroutes. Een bijzondere kwaliteit van de Reeuwijkse Plassen is dat iedere plas zijn eigen vorm, grootte en karakter heeft. De plassen zijn ontstaan door turfwinning, met uitzondering van de plas Broekvelden/Vettenbroek waar zand is gewonnen ten behoeve van de aanleg van de A12. Naast waterrecreatie in en om de Reeuwijkse plassen wordt in het gebied veel gefietst en gewandeld. Het netwerk voor fietsers en wandelaars bestaat uit dijk- en polderwegen en onverharde kades. De historische bebouwing geeft een extra dimensie aan de routes en de polders zijn nergens zo goed te beleven als vanaf de graskades. De ambities van het gebiedsprofiel richten zich onder andere op:

- het behouden van de grote openheid en uitgestrektheid van het veenweidelandschap van Gouwe Wiericke, het versterken van de samenhang met de andere gebieden van het Groene Hart, en het behoud van de polders, met de daarbij horende verkavelings- en waterpatronen, als dominante ruimtelijke eenheden;
- het behouden van de nuances tussen de polders en de beleefbaarheid van de verschillende stadia van veenontwikkeling;
- het behouden en versterken van de grote mate van diversiteit tussen de verschillende bebouwingslinten;
- versterken van de recreatieve mogelijkheden, met name voor de landschapsbeleving zowel vanaf het water als vanaf het land.

Weefsel van linten

De linten van de Reeuwijkse Plassen hebben vanaf de weg gezien maar weinig relatie met het water, door de dichte begroeiing. Hoofdambitie voor de bebouwingslinten is om de karakteristieken per lint te behouden. Dat vraagt om maatwerk per lint vanwege de specifieke verhouding van bebouwing, beplanting en open delen. Toekomstige ontwikkelingen moeten de verschillen in dichte en ijle bebouwingspatronen intact laten en het onderscheid tussen een symmetrische of asymmetrische opzet versterken.

Veenplaslint

De groene, lommerrijke kades met smalle weggetjes in de Reeuwijkse Plassen zijn heel aantrekkelijke woon- en recreatiemilieus. Oorspronkelijk waren slechts de oude ontginningssassen van Sluipwijk en Platteweg bebouwd. Dit zijn de linten waar nu de meeste bebouwing staat. De historische bebouwing is vaak ingebouwd en de agrarische functie is verdwenen. Het oude verkavelingspatroon is deels nog zichtbaar door de haaks op het lint liggende watergangen. Het lint is vaak asymmetrisch met aan één

kant de bebouwing vlak langs de weg en op de andere kant een brede watergang en de bebouwing op afstand. Karakteristiek zijn de vele bruggen in het gebied. De bebouwing heeft geen vaste rooilijn en vaak ook een wisselende oriëntatie. Door de aantrekkingskracht van de plassen zijn ook alle overige kaden min of meer met (recreatie)woningen bebouwd. Door de dichte bebouwing en groene inrichting is er weinig zicht meer op de plassen. Delen van de kades zijn beperkt toegankelijk voor autoverkeer.

Aanvullende ambities zijn o.a.:

- Behoud en versterking van doorzichten op de plassen.
- Behoud van de watergangen parallel en haaks op het lint, als restanten van de oude verkaveling.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de watergangen herstellen en het zicht op de plassen versterken.
- Ontsluiting over de watergangen met bruggen; geen dammen.
- Nieuwe ontwikkelingen passen qua korrelgrootte en oriëntatie in het lint, geen 'rijtjes' maar individuele toevoegingen.
- Koesteren van het groene, lommerrijke karakter van de linten.
- Het smalle profiel van de wegen op de kades handhaven, de wegen waar mogelijk vormgeven voor fietsers en voetgangers.

Toetsing planinitiatief

Het plangebied ligt aan de Plas 's-Gravenbroek met overwegend een informeel karakter aan een veenplaslint. Doorzichten op de plassen vanaf de 's-Gravenbroekseweg worden verbeterd, omdat tussen de (nieuwe) bebouwing extra water wordt gegraven. Deze ontwikkeling past qua korrelgrootte en oriëntatie in het veenplaslint.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige planontwikkeling voor het oprichten van een woning voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot Ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 6.9, lid 5 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit worden ten opzichte van de huidige planologische situatie niet aangetast. Mitsdien kan worden voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot de in dit bestemmingsplan mogelijk te maken woning binnen het bestaande woonperceel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

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

Deze Toekomstvisie is bedoeld als vertrekpunt waarmee gemeente, inwoners en organisaties samenwerken aan de toekomst. De toekomstvisie geeft aan hoe we de gemeente in de toekomst zien en hoe we omgaan met de verschillende vraagstukken en ontwikkelingen die er spelen.

De Toekomstvisie is formeel een 'omgevingsvisie'. Dat is een visie op de leefomgeving, die elke gemeente moet maken. Deze omgevingsvisie vormt de basis van al het ruimtelijke beleid én alle regels over de ruimtelijke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie wordt daarom verder uitgewerkt in het omgevingsplan. De gemeente heeft de volgende opgaven geformuleerd, waarop de toekomstvisie een passend antwoord geeft.

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

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

de leefomgeving meteen slim en toekomstbestendig in: gezond, duurzaam én inclusief.

Gezonde dorpen

Het oplossen van het woningtekort moet meer prioriteit krijgen; dat vinden ook de inwoners. Daarom biedt de gemeente tot 2035 de mogelijkheid om 3000 tot 3500 nieuwe woningen toe te voegen én om bestaande woningen aan te passen. De gemeente speelt daarbij beter in op de behoefte: wonen voor kleine huishoudens, senioren en starters, betaalbare koop- en huurwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, statushouders en woonwagengebrouwen. Ook bij nieuwe ontwikkelingen en plannen krijgt dit een plek. Dat biedt al deze groepen mensen meer kansen én zorgt voor meer draagvlak voor voorzieningen. De gemeente gaat hier meer regie op voeren.

Evenwicht in het plasseengebied

Het Reeuwijkse Plassengebied is een bijzonder gebied om te wonen en geliefd om te recreëren. Het gebied is de laatste jaren steeds drukker geworden. Het is echter ook een kwetsbaar gebied met grote natuurwaarden en smalle wegen. De gemeente wil de bijzondere waarden voor de toekomst behouden en versterken. Dat is ook belangrijk voor de klimaatopgave en voor de gezondheid. Daarom is een betere balans nodig tussen natuur, recreatie, leefbaarheid en verkeer. Daar werken verschillende partijen in het plasseengebied samen aan.

Gezonde dorpen: duurzaam, groen en goed wonen

De gemeente wil de dorpen in het plasseengebied groener en duurzamer maken: de openbare ruimte, de tuinen, de gebouwen en het buitengebied. Daar hebben veel inwoners van Reeuwijk-Brug en Sluipwijk aandacht voor gevraagd. Dat betekent wel dat parkeren of verharding soms minder ruimte kunnen krijgen. In en rondom het plasseengebied is maar beperkt ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen of bedrijven. De gemeente gaat hier zorgvuldig om met de kansen die zich voordoen. Daarom wil zij het gebruik, de duurzaamheid én de uitstraling verbeteren.

Toetsing planinitiatief

De locatie ligt in een bebouwingslint van het Plassengebied. Deze herontwikkeling levert kwaliteitswinst op, omdat een zeer grote woning plaatsmaakt voor twee kleinere woningen, passend in het bebouwingslint. Hiermee wordt ingespeeld op de groeiende vraag naar dit type woningen. De nieuwe woning wordt duurzaam gebouwd zoals nader toegelicht in paragraaf 3.3.4. De verharding rondom de bebouwing wordt teruggebracht, terwijl ook extra water wordt gegraven. Dit plan levert een bijdrage aan duurzaam, groen en goed wonen in het bebouwingslint van de 's-Gravenbroekseweg.

Conclusie

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten worden opgewaardeerd. De nieuwe woning wordt duurzaam gebouwd. De planontwikkeling levert een bijdrage aan het tekort aan woningen. Gesteld kan worden dat het toevoegen van een woning voor de doelgroep doorstromers in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

3.3.2 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021 - 2025

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

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

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

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

De Woonvisie gaat uit van vier hoofdlijnen van het woonbeleid:

1. Hoofdlijn 1, bouwen aansluitend op de verschillen: een meer dorpsgericht woonbeleid

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

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

Conclusie

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

3.3.3 Welstandsbeleid

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

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bijzonder welstandsniveau in het Plassengebied. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het traditionele bebouwingsbeeld, waarbij voor de inpassing van bouwwerken het behoud of de versterking van de landschappelijke kwaliteit van belang is. Het definitieve bouwplan zal aan de welstandscommissie (de stichting Dorp, Stad en Land) om advies worden voorgelegd.

Conclusie

Bij uitwerking van het bouwplan zal rekening wordt gehouden met de criteria uit de Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk 2017.

3.3.4 Duurzaamheid

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

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

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

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

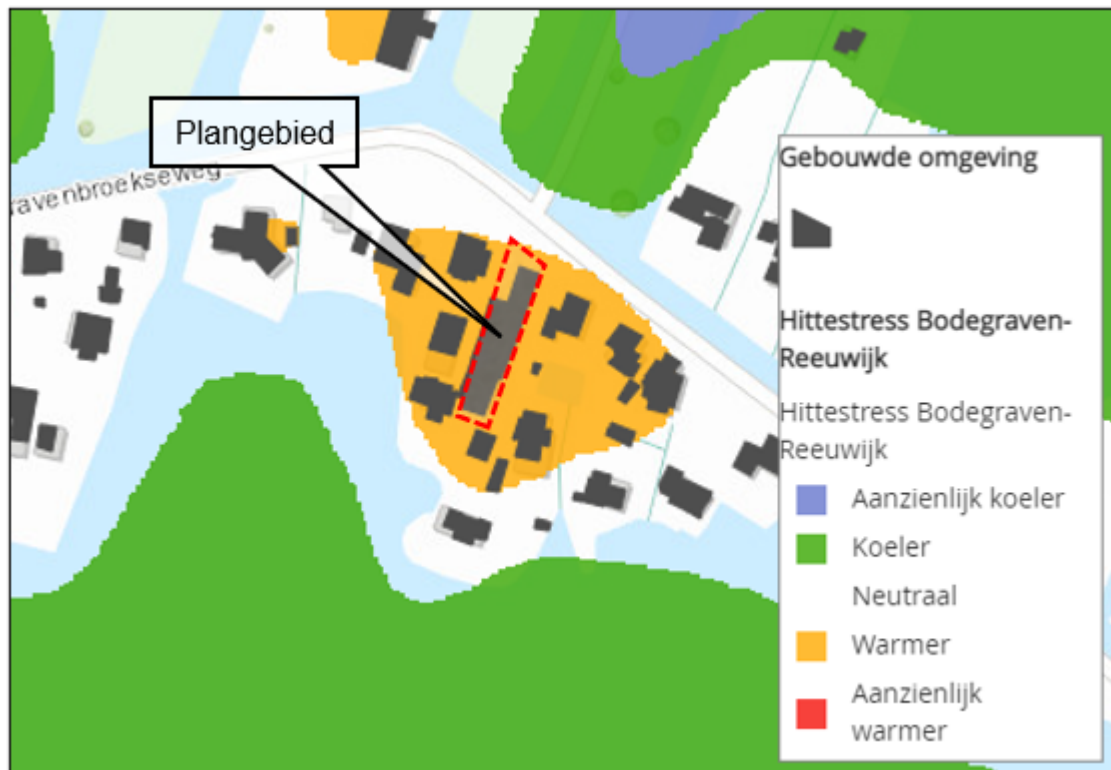
Klimaatadaptatie

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

Tabel 3.1: klimaatadaptief bouwen

Doel	Eis	Toetsing bouwplan
Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.	N1: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd.	De oppervlakte aan hoofdbebouwing wordt teruggebracht van 430 m ² naar 263 m ² , zodat water beter kan worden vastgehouden.
	N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).	Bij deze nieuwbouw is het zaak het vloerpeil zo te kiezen dat het water van het erf niet naar binnen loopt. .
Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.	D1: De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte.	Er wordt een binnenhaven gegraven, zodat extra water ontstaat.
	D2: In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.	Door aanleg van tuin wordt neerslag geïnfiltreerd.
Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Op de kaart Hittestress is het plangebied als 'warmer' aangeduid (figuur 5).	H1: Tenminste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.	Door aanplant van bomen kan schaduw worden gecreëerd.
	H2: Tenminste 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied verminderen.	Door het toepassen van groene bestrating in parkeervakken kan verharding worden teruggebracht
	H3: Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.	De oppervlakte aan bebouwing vermindert.
Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar.	Bo1: Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.	De nieuwe woningen dalen niet, omdat de palen van beton zijn.
Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.	B1: Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.	De woningen worden natuur-inclusief gebouwd.
De bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen .	V1: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar.	De woningen worden gebouwd conform eisen peil hoogheemraadschap.
	V2: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn.	Zie V4.
	V3: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen.	Zie V4.

	V4: Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.	De voorste woning behoudt twee verdiepingen.
--	--	--



Figuur 5: Hittestress plangebied (rode rechthoek) en omgeving.

Toetsing planinitiatief

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

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

- zo weinig mogelijk verharding (pad op het erf met grind, parkeervakken mogelijk als grasparkeren);
- platte daken afdekken met een sedum dak voorzien van een biodiversiteitspakket (voor waterberging en voor vlinders, bijen en zweefvliegen);
- in de nieuwbouw zullen huismuskasten en vleermuskasten worden meegenomen;
- Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een hoofdgebouw zal worden aangetoond dat initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Deze Klimaattoets wordt in artikel 7.7 van de Algemene bouwregels geborgd.

Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Milieu

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

4.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van een bestemmingsplan.

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

Onderzoek/ beoordeling

In het bestemmingsplan wordt het oprichten van één woning mogelijk gemaakt. Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat het toevoegen van één woning volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten.

Conclusie

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

4.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

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

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (tabel 4.1). Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

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

Onderzoek/ beoordeling

Aan de 's-Gravenbroekseweg staan nagenoeg alleen woningen. Sprake is van een gebied met een rustig woongebied. In de directe nabijheid (binnen 100 meter) staan alleen woningen. Gelet hierop kan worden gesteld dat er een acceptabel verblijfs- en leefklimaat aanwezig blijft.

Conclusie

Er zijn geen relevante bedrijven in de nabijheid van het plangebied gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde woningen binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Een goed verblijfs- leefklimaat kan worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen deze planontwikkeling.

4.1.3 Geluid

Wettelijk kader

Wettelijk kader wegverkeerslawaaai

Wegverkeerslawaaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Wettelijk kader spoorweglawaaai

Op 1 juli 2012 zijn de “spelregels” voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

Wettelijk kader industrielawaai

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

Onderzoek/ beoordeling

Verkeerslawai

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied is alleen de 's-Gravenbroekseweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Op grond van de Wet geluidhinder is er geen onderzoeksplacht naar 30 kilometer wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel noodzakelijk zijn de akoestische gevolgen van de 30 kilometer per uur wegen in kaart te brengen om te onderzoeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierover kan het volgende worden gezegd.

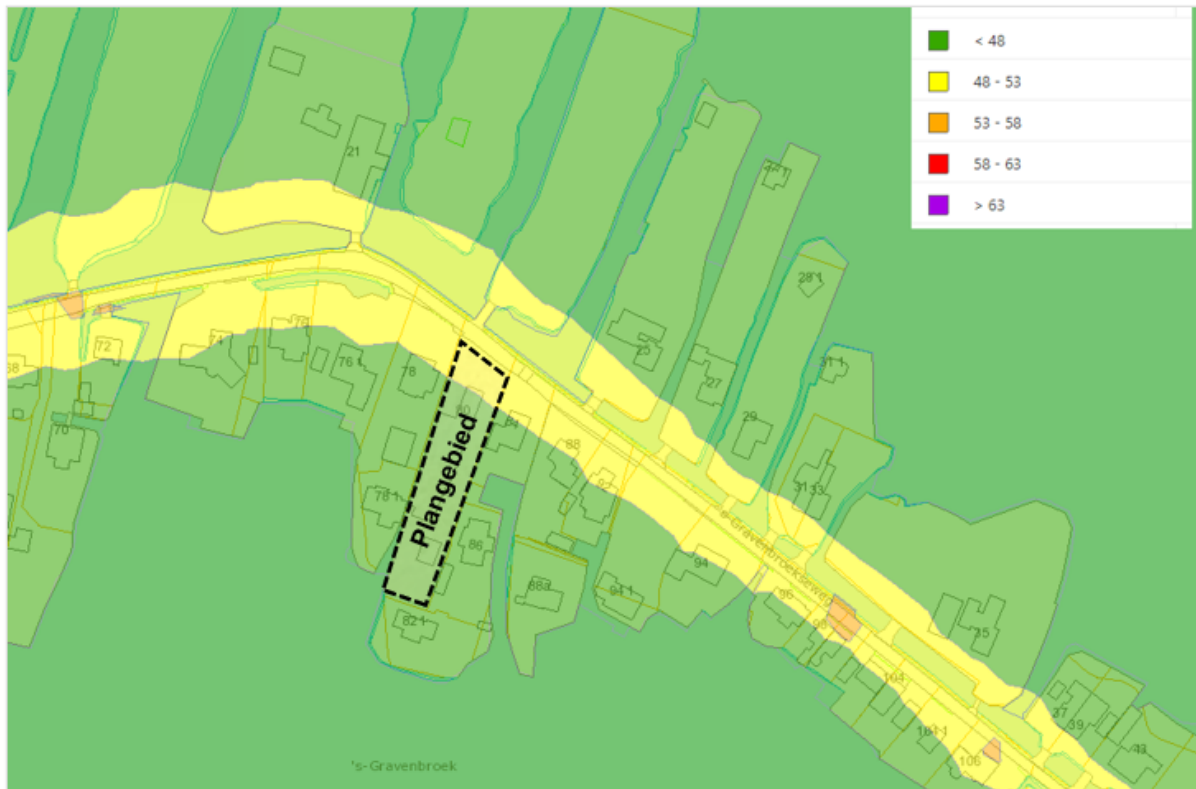
Woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht vereist in de geluidsbelasting van ter plaatse van de nieuwe woning. Het geluidsniveau van alle geluidsbronnen samen geeft een indicatie voor de te verwachten geluidhinder. De cumulatieve geluidsbelasting is bepaald volgens de methode “Miedema”. De te verwachten hinder als cumulatieve geluidbelasting is gekwantificeerd volgens tabel 4.2.

Tabel 4.2: Milieukwaliteitsmaat (Miedema)

Gecumuleerde geluidsbelasting in Lden	Milieukwaliteitsmaat
< 50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk slecht
65-70	Slecht
> 70	Zeer Slecht

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft voor de lokale situatie een overzicht gemaakt van de gecumuleerde geluidsniveaus volgens de methode Miedema. Uit dit overzicht (figuur 6) blijkt dat de contouren worden bepaald door het wegverkeerslawai. Voor deze woningbouwlocatie geldt de situatie dat de nieuwe woning in de tweedelijns bebouwing als goed kan worden beoordeeld. Binnen dit bebouwingslint is dit passend. Op basis van deze uitkomst is er vanuit akoestisch oogpunt geen beletsel om hier een woning mogelijk te maken, omdat er ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is acceptabel in deze situatie.



Figuur 6: Overzicht Atlas Geluid van Omgevingsdienst Midden-Holland. Plangebied zwart omlijnd.

Railverkeerslawaai

In de omgeving ligt geen spoorlijn. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Industrielawaai

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 4.1.2). In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen. Vanuit oogpunt van industrielawaai zijn er geen beperkingen.

Conclusie

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

4.1.4 Bodem

Wettelijk kader

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

Onderzoek/ beoordeling

Het huidige gebruik als wonen is qua gevoeligheid niet anders dan het beoogde toekomstige gebruik. In het kader van het bestemmingsplan kan een bodemonderzoek dan ook achterwege worden gelaten. Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van de extra woning zal een actualiserend bodemonderzoek conform NEN 5725 worden overlegd.

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

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen bestemmingswijziging in het plangebied.

4.1.4.1 Niet gesprongen explosieven

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

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

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.3 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.3: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

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

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

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

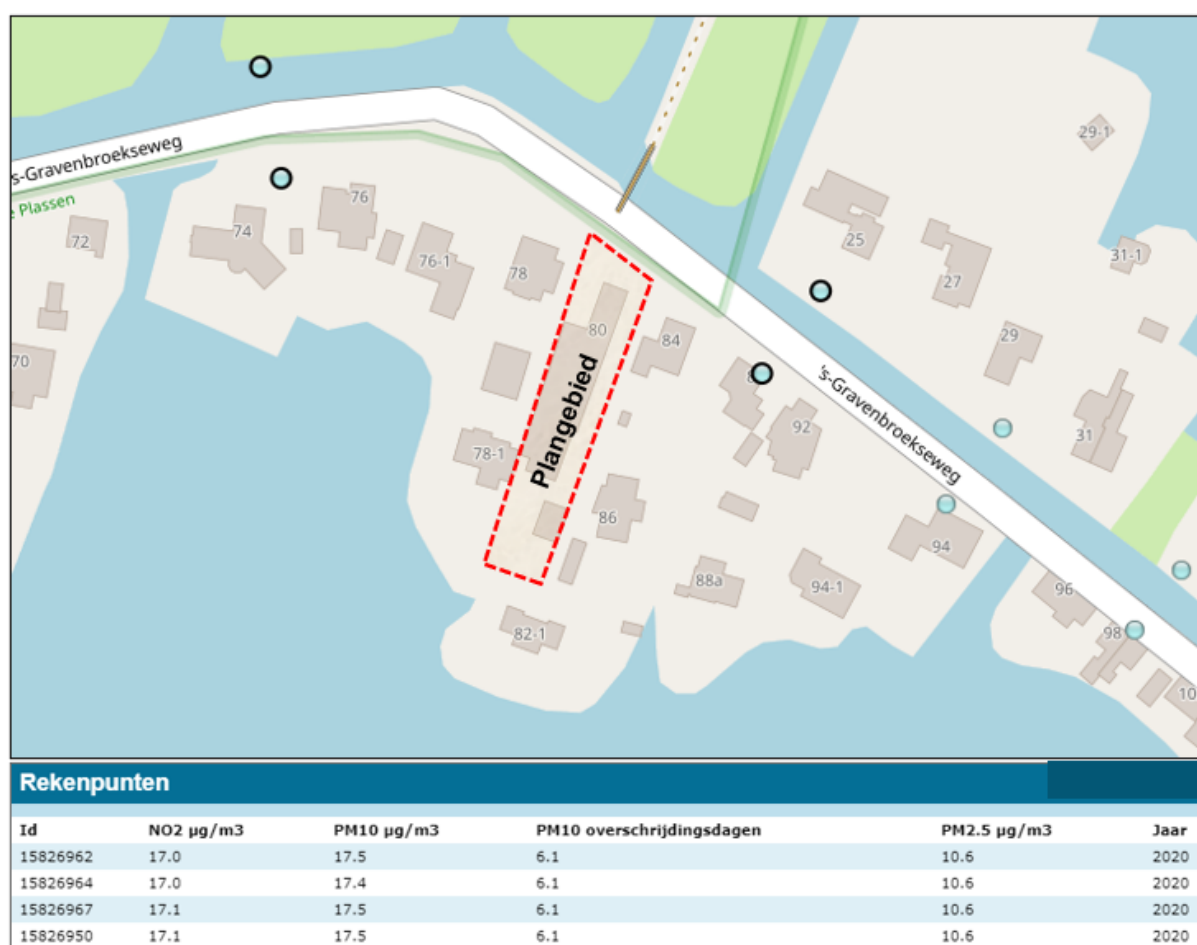
Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

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

van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek/ beoordeling

Het plan omvat het toevoegen van één woning. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Om toch een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ langs de 's-Gravenbroekseweg. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO_2 , PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$ en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden, zoals aangetoond in figuur 7. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste $17,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) bedraagt ten hoogste $17,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor $\text{PM}_{2,5}$ geldt dat de hoogste concentratie $10,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.



Figuur 7: Rekenresultaten NSL-monitoringstool 2020.

Conclusie

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

4.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

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

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

Onderzoek/ beoordeling

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

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er liggen binnen een zone van 200 meter geen rijks- en/of provinciale wegen. Er is geen beperking voor het plangebied.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in het Besluit. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart

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

geen potentiële risicobronnen aanwezig zijn.

Conclusie

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

4.2 Waterparagraaf

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

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

4.2.1 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor elk ruimtelijk plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden 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.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP6) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2022 – 2028. Op 8 februari 2022 is het WBP6 'Water wijst de weg' vastgesteld (<https://wbp6rijnland.nl/>). In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- de bodem van kwelgevoelige gebieden,

maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

In 2020 is de Keur 2020 in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen

zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist (zie <http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>). De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

4.2.2 Waterhuishouding

Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied liggen geen (regionale) waterkeringen. Evenmin ligt het plangebied in een beschermingszone. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Oppervlaktewater

Op de Legger oppervlaktewater ligt aan de zuidzijde van het plangebied overig oppervlaktewater met een beschermingszone van 2 m. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 8. De nieuwe bebouwing wordt buiten de beschermingszone gerealiseerd. Voor het graven van een nieuwe binnenhaven wordt tijdig een Watervergunning aangevraagd bij het Hoogheemraadschap. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 8: Uitsnede Legger oppervlaktewater 2018. Plangebied rood gestippeld omlijnd.

Toekomstige situatie

Het plangebied bestaat uit een bestemmingsvlak voor 'Wonen'. Er wordt binnen deze bestemming een achteraanbouw van een woning gesloopt met een oppervlakte van ca. 430 m². In de plaats hiervan komen er twee woningen, waarvan één nieuwbouw, met een oppervlakte van afgerond 263 m². Per saldo neemt het verhard oppervlak af. Dit betekent dat er op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap geen watercompensatie nodig is. Voor het graven van een watergang zal tijdig een melding worden gedaan via het omgevingsloket met een situatietekening waarop de vierkante meters nieuw te graven water zijn aangegeven.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

In de voorliggende situatie ligt het voor de hand om hemelwater af te voeren naar het aangrenzende oppervlaktewater.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen deze planontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

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

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

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

4.3.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans.

Het plangebied ligt in een afzetting van stroomgordels en geulafzettingen in de Formatie van Echteld. De plankaart laat zien dat er in het gebied een hoge trefkans op archeologische sporen is op dieper dan 5 m onder maaiveld (basis holoceen).

4.3.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

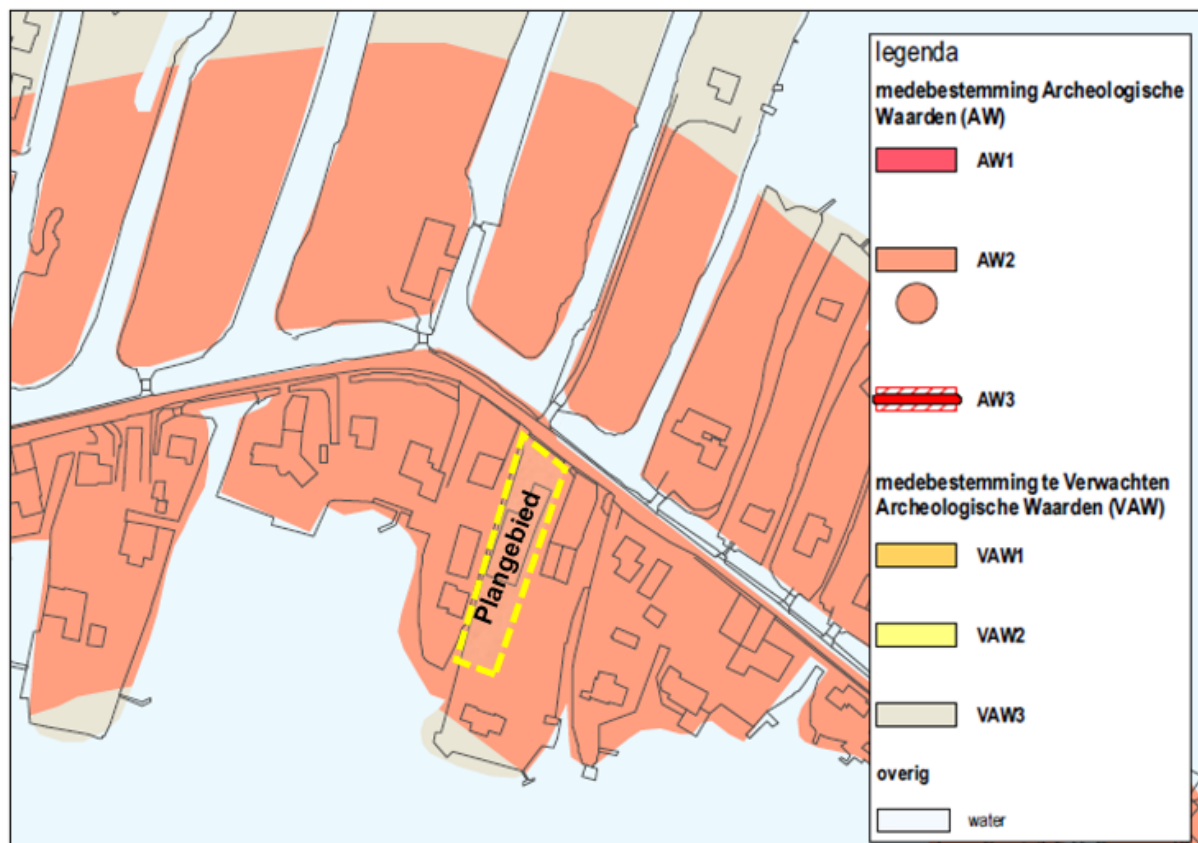
De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" opgesteld. Dit rapport met bijbehorende vier kaartbijlagen heeft de gemeenteraad op 4 juli 2012 vastgesteld en dient als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen. Naast deze documenten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

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart heeft het plangebied de aanduiding "medebestemming Archeologische Waarden AW 2" (figuur 9). Voor deze gronden is een omgevingsvergunning vereist bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m². Deze dubbelbestemming is als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan 'Plassengebied'. De kans op archeologische sporen wordt desondanks laag ingeschat, omdat de te slopen bebouwing dateert uit de jaren vijftig van de vorige eeuw. In het plangebied worden daarom weinig tot geen archeologische waarden verwacht.

Conclusie

Het plangebied van de nieuwe woning is circa 108 m². De archeologische waarden worden evenwel laag ingeschat. Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een onderzoek naar archeologie worden aangeleverd. Dit is geborgd door middel van het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Hiermee is het bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.

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



Figuur 9: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012. Plangebied geel omlijnd.

4.3.3 Cultuurhistorie en monumenten

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

De voorgevel van de bestaande woning van d'Ouwe Stee wordt als karakteristiek beoordeeld. In verband hiermede is deze woning aangeduid als 'Karakteristiek'. In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen dat het niet is toegestaan om het hoofdgebouw te slopen zonder sloopvergunning. Voor het overige worden de cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied niet aangetast.

Conclusie

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

4.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

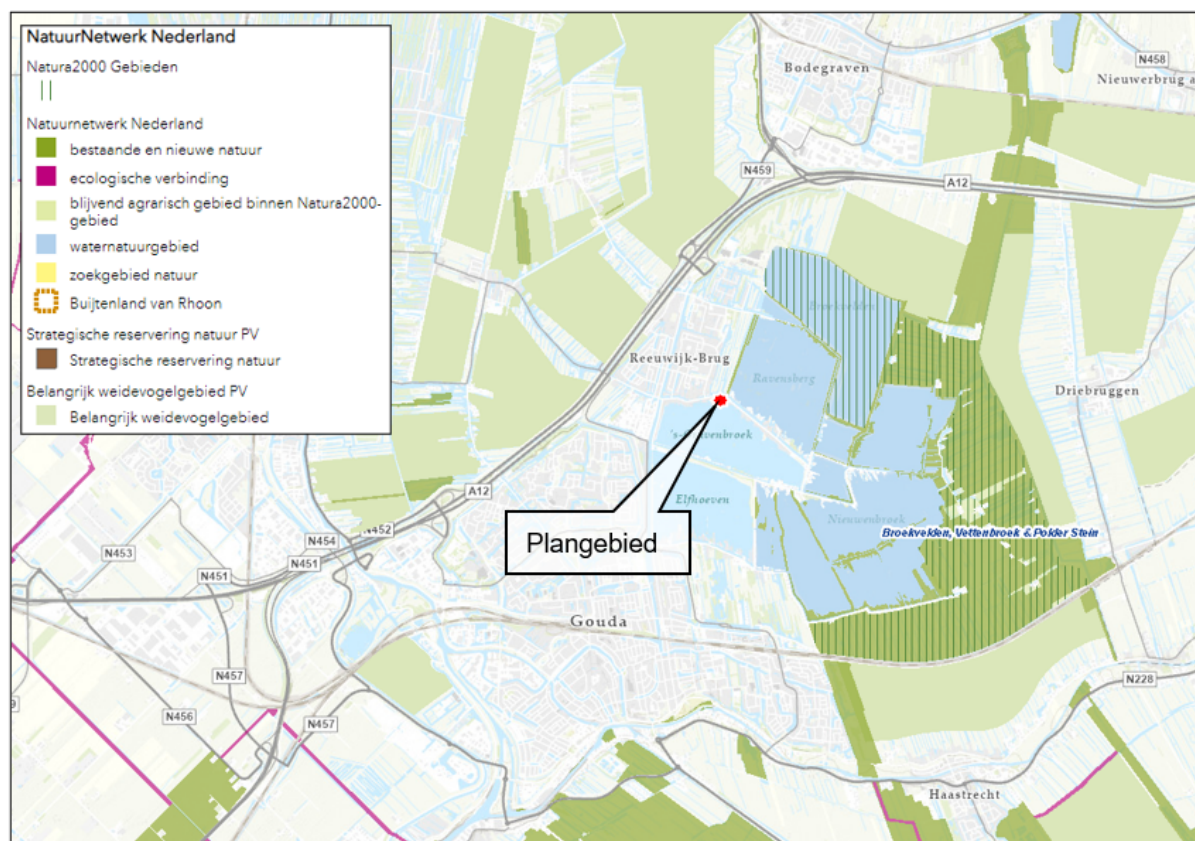
Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit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

Onderzoek/ beoordeling

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde gebied dat is beschermd in het kader van de Wnb betreft het Natura 2000-gebied "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein". Dit beschermd gebied ligt op ongeveer 1,2 km afstand (figuur 10). Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt op 7,2 km afstand. Gelet op de relatief grote afstand worden geen (significante) effecten verwacht op deze Natura2000-gebieden. Daarom is een Habitattoets achterwege gelaten.

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van Natuurnetwerk Nederland (NNN) van de provincie Zuid-Holland. Op circa 1,5 km ten westen van het plangebied ligt een belangrijk weidevogelgebied. De bestemmingswijziging heeft geen nadelige gevolgen voor gebiedsbescherming.



Figuur 10: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

4.4.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 1,2 km ten oosten van het plangebied. Dit gebied is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar wordt mogelijk binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Dit deelgebied ligt op circa 3 km afstand. Het op 7,2 km noordelijk gelegen Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatgebied.

Op voorhand kan de toename van stikstofdepositie niet worden uitgesloten. In verband hiermede zijn stikstofberekeningen van de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd door Stalbouw (rapport van september 2023, Bijlage 1). Uit de AERIUS-berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase volgt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er gelden geen aanvullende verplichtingen in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

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

4.4.2 Ecologisch onderzoek

Onderhavig initiatief voorziet in de sloop van een achteraanbouw van een woning en het oprichten van een nieuwe woning in de tweedelijns bebouwing. Verder is het plangebied volledig gecultiveerd. Omdat op voorhand niet is uit te sluiten of de Wet natuurbescherming wordt overtreden is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Watersnip Advies te Reeuwijk (rapport van september 2022, nr. 22A044-1, Bijlage 2). Hieronder volgen de conclusies en aanbevelingen (overgenomen uit rapport).

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
------------	-------------------------------

Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bunzing, Egel, Hermelijn en Konijn geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora	Nee
Vissen	Nee
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Vogels	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Jaarrond beschermde nesten	Ja, er broeden huismussen onder het noordelijke deel van het plangebied (D' Ouwe Stee). Deze zal echter in de huidige vorm blijven bestaan. Geadviseerd wordt om de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen, globaal van half maart t/m augustus, uit te voeren.
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Algemene zorgplicht

De Wet natuurbescherming bepaalt dat eenieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Natuur-inclusief bouwen

Natuur-inclusief bouwen wordt tijdens bouwprojecten steeds meer de norm. Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de zorg voor de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen:

- Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen worden in afwijking hiervan vogelvides aangebracht op de onderste panlat.
- Voor vleermuizen worden kasten ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels vleermuiskasten geplaatst. Daarnaast wordt in een groenvoorziening een groepskast voor vleermuizen op een paal aangebracht. Aanbevolen wordt: voorzieningen voor de Gewone dwergvleermuis, voor de Laatvlieger en in beperkte mate voor de Ruige dwergvleermuis.

Wat betreft tuin- en gevelverlichting wordt geadviseerd om amberkleurige Led-verlichting te plaatsen die

voornamelijk naar beneden gericht is. Dit om verstoring door licht voor foeragerende vleermuizen te vermijden.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen bestaan tegen deze planontwikkeling. Bij uitwerking van het bouwplan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de in het rapport genoemde aanbevelingen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:500, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Regels

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

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels voor parkeren opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Recreatie - Natuurwaarden

De bestemming 'Recreatie - Natuurwaarden' is van toepassing voor het (te graven) water in het plangebied. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 4 Wonen - 1

De op de kaart voor 'Wonen - 1' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen met bijbehorende bouwwerken. In de planregels en/of op verbeelding is onder andere de toegestane hoogte en de maximale inhoud van een hoofdgebouw vastgelegd. Met betrekking tot de situering van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding twee bouwvlakken ingetekend, waarbinnen een hoofdgebouw moet worden gerealiseerd.

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

Artikel 5 Waarde - archeologie - 2

Voor dit gebied is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel.

5.3.3 Algemene regels

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

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Bouwaanduiding 'Karakteristiek'

De gemeente wil de sloop van de karakteristieke voorgevel van de bestaande woning aan de 's-Gravenbroekseweg 80 voorkomen. Hiertoe is deze woning aangeduid als karakteristiek. Karakteristieke gebouwen mogen in beginsel alleen in dezelfde maatvoering en situering worden teruggebouwd.

Overschrijding bouwgrenzen

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

Plaatsen en vergroten van bruggen

In dit artikel is bepaald dat het verboden is om nieuwe bruggen te plaatsen of bestaande bruggen te vergroten. Dit verbod is in het bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat er vanuit ruimtelijk of verkeerkundig oogpunt ongewenste situaties ontstaan. Het uitvoeren van deze werkzaamheden kan worden toegestaan met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 9.3 van de regels.

Ondergronds bouwen

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Maten en bouwgrenzen

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

Plaatsen en vergroten bruggen

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

Artikel 10 Overige regels

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

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 11 Overgangsrecht

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

Artikel 12 Slotregel

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

5.4 Handhaving bestemmingsplan

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

2. Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of

inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/ exploitant gesloten exploitatieovereenkomst, waarin tevens planschade is geregeld en een bijdrage in de ambtelijke kosten is opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. De economische uitvoerbaarheid is door initiatiefnemer voldoende aangetoond.

6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal adviesinstanties.

6.3 Communicatie

Initiatiefnemer heeft het voornemen tot sloop van het achterste deel van de woning aan de 's-Gravenbroekseweg 80 en het oprichten van een extra woning in de tweedelijns bebouwing van maximaal 425 m³ besproken met omwonenden. Zij hebben medegedeeld hiertegen geen bezwaren te hebben.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 16 februari 2023 tot en met 29 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van tervisielegging zijn zes schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in een Nota van beantwoording zienswijzen zoals opgenomen in Bijlage 3. Na afloop van de termijn van terinzagelegging heeft op 30 maart 2023 een overleg plaatsgevonden met omwonenden. Het verslag is opgenomen in

Het vastgestelde bestemmingsplan zal zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van tervisielegging kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 's-Gravenbroekseweg 80, Reeuwijk met identificatienummer NL.IMRO.1901.sGravenbroeksewg80-BP80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 bestemmingsplan Plassengebied

Het bestemmingsplan Plassengebied, zoals dat op 24 juni 2015 door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk is vastgesteld.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 afwijking

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

1.7 archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.8 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied te verwachten overblijfselen uit oude tijden.

1.9 achtererf

Erf gelegen op minstens 1 meter achter de voorgevellijn.

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingsgrens

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

1.12 bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.13 bebouwingspercentage

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

1.14 bed & breakfast

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

1.15 bestaande bebouwing

Een bouwwerk dat tot stand gekomen is op basis van een verleende omgevingsvergunning of op basis van een daar aan gelijk te stellen regeling; dit geldt ook voor bouwwerken die zijn opgenomen in de inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990) en die nog daadwerkelijk aanwezig zijn.

1.16 bestaand gebruik

Het gebruik van gronden en bestaande bebouwing zoals bedoeld in 1.15 ten tijde van het inwerkingtreding van het plan.

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bijbehorend bouwwerk

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

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 cultuurhistorische waarde

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

1.29 erf- en terreinafscheiding

Een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

1.30 extensieve dagrecreatie

Vormen van dagrecreatie in de openlucht met een relatief beperkt aantal recreanten per oppervlakte-eenheid, zoals wandelen, fietsen, skaten, vissen, zwemmen, natuurobservatie, varen, zeilen, duiken, surfen, roeien en kanoën, allen niet in wedstrijdverband.

1.31 gebouw

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

1.32 hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.33 huishouden

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

1.34 intensieve dagrecreatie

Vormen van dagrecreatie in de openlucht met een relatief groot aantal recreanten per oppervlakte-eenheid, zoals zeilen en surfen (beide ook in wedstrijdverband) en duiken (met duikuitrusting/flessen).

1.35 kap

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

1.36 karakteristiek

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels cultuurhistorische waarden van gebouwen op dat perceel worden beschermd of waaraan mogelijkheden zijn gekoppeld. Van cultuurhistorische waarde is dit in ieder geval de voorgevel van het hoofdgebouw.

1.37 kleinschalig beroep- en bedrijf-aan-huis

Activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.38 landschapswaarde

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

1.39 nadere eis

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

1.40 natuurwaarde

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

1.41 NEN

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

1.42 overig bouwwerk

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

1.43 overkapping

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

1.44 peil

- a. Voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

1.45 plangrens

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

1.46 prostitutie

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

1.47 seksinrichting

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

1.48 steiger

Bouwwerk, geen gebouw zijnde, boven het water en eventueel aan de oever, bedoeld voor het aanleggen van een of meerdere vaartuigen en of andere doeleinden, zoals terras.

1.49 vlonder

Bouwwerk, geen gebouw zijnde, op land en eventueel deels boven het water, bedoeld als terras en/of andere doeleinden, zoals het aanleggen van een of meerdere vaartuigen.

1.50 voldoende laad- en losvoorzieningen

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

1.51 voldoende parkeergelegenheid

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

1.52 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererf.

1.53 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.54 voorgevelrooilijn

De lijn in het verlengde van de voorgevel.

1.55 wonen

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

1.56 woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

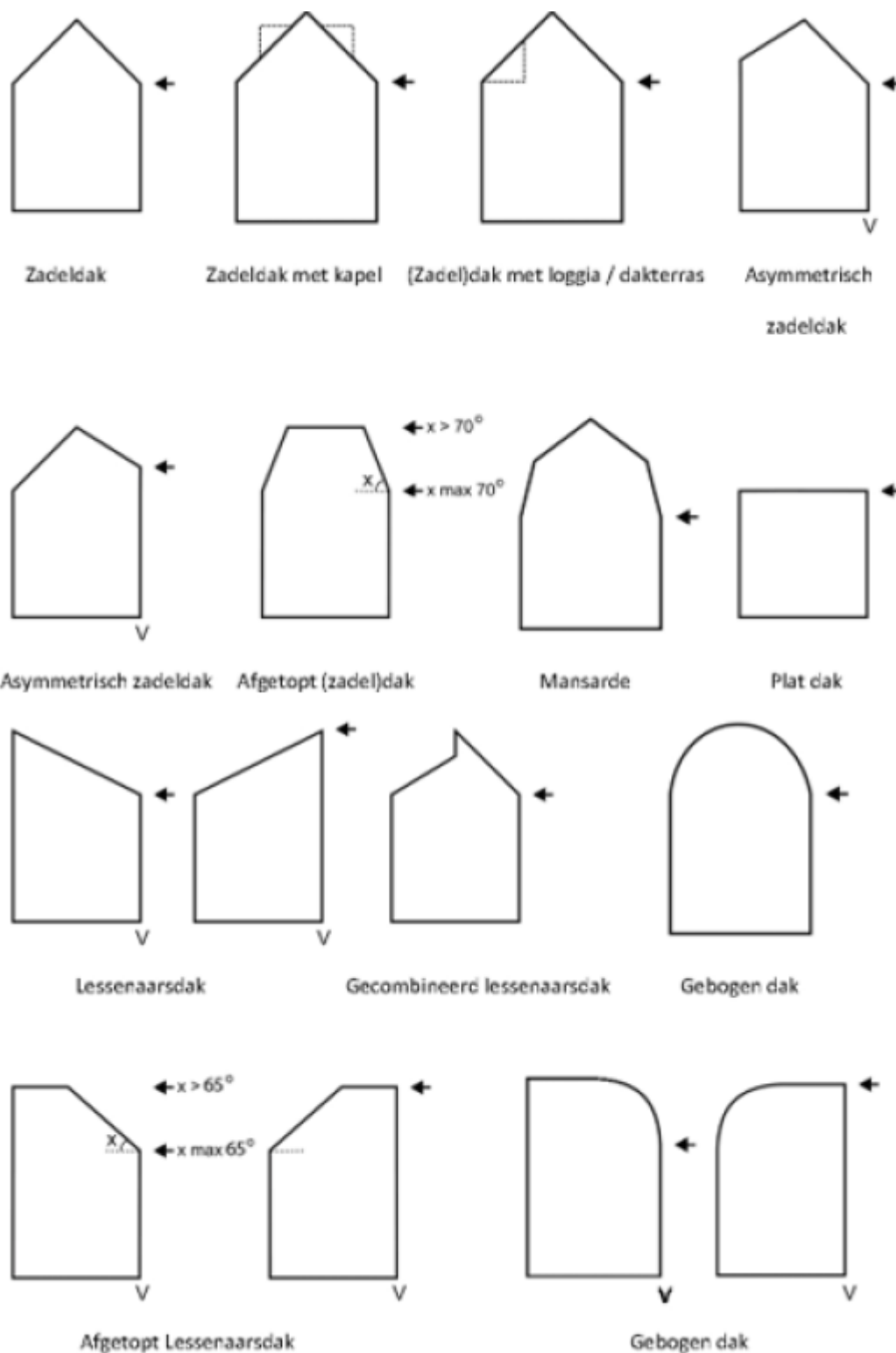
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.4 goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, zie figuur hieronder (het onderste pijltje is de bepalende goothoogte). Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of vergelijkbare constructies bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte van de betreffende gevel, wordt de goothoogte, druiplijnhoogte of boeihoordhoogte van de dakkapel of vergelijkbare constructies als goothoogte aangemerkt. Het is toegestaan een tussenlid te plaatsen van maximaal 1 meter breed die twee gebouwdelen met elkaar verbindt.



2.5 inhoud van een bouwwerk

Tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken, dakkapellen en dakopbouwen. Dakoverstekken, luifels, niet aaneengesloten balkons e.d. worden niet meegeteld.

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

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

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 vloeroppervlakte

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Natuurwaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Natuurwaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, sloten, plassen, oevers en groen;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuur -en landschapswaarden;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, bestaande bruggen en stuwen;
- d. extensieve dagrecreatie zoals beschreven in lid 1.30;
- e. intensieve dagrecreatie zoals beschreven in lid 1.34.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend erf• -en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m worden gebouwd, met dien verstande dat ten behoeve van de aanleg van natuurvriendelijke oevers damwanden zijn toegestaan die niet meer dan 0,25 cm boven de gemiddelde waterlijn uitsteken.

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

3.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c. het aanbrengen van boven of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtgewassen, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet aanwezig zijn;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen met uitzonderingen van het periodiek afzetten van hakhout;
- f. het verwijderen van (delen van) rietkragen, broeihopen en struweel/ruigte op een natte ondergrond;
- g. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- i. het aanleggen of aanbrengen van dammen, damwanden, aarden dammen en kaden;
- j. het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten.

3.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan overeenkomstig een verleende vergunning;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder b in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in bijlage 5, bijlage 6 en bijlage 7 van het bestemmingsplan

Plassengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2015) en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd.

- b. de werken en werkzaamheden die verband houden met een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen;
- bestaande bebouwing als bedoeld in lid 1.15;
- ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': het behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse aanwezige landschapswaarden in de vorm van waardevolle oevers;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, (onderheide) terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, steigers en toegangswegen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd:

- woningen met bijbehorende bouwwerken;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- en gelden de volgende regels:
- gebouwen en onderheide terrassen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
 - in aanvulling op het bepaalde onder c geldt dat buiten het bouwvlak bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 20 m², mogen worden opgericht waarbij geldt dat binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans niet mag worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in lid 7.5;
 - in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 4.1 onder b binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan en mogen worden behouden, maar niet worden herbouwd;
 - ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken en het bepaalde in lid 4.2.1 en lid 7.5;
 - per bouwvlak mag één woning gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven;
 - voorts geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlakte	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen (inclusief bijbehorende bouwwerken, exclusief ondergrondse bouwlaag)	zoals aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume'		3,5 m	8 m (max. nokhoogte)*
vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning		50 m ²	3 m	5 m
zwembad, geen gebouw zijnde, bij een woning		40 m ²		
erf- en terrein- afscheidingen: binnen het bouwvlak - voor de voorgevel: - elders: buiten het bouwvlak				1 m 2 m 1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen), inclusief overkappingen		20 m ²		3 m

* tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte' een andere maximale bouwhoogte is aangegeven.

4.2.1 Steigers en vlonders

- a. Steigers en vlonders mogen ook buiten bouwvlak worden gebouwd;
- b. steigers en vlonders mogen alleen worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende woning, zomerwoning of recreatieverblijf;
- c. steigers en vlonders zijn eveneens toegestaan op gronden direct grenzend aan en in eigendom behorend bij het bestemmingsvlak van de woning;
- d. steigers en vlonders hebben een bouwhoogte van minder dan 1 m;
- e. het gezamenlijk oppervlak van steigers en vlonders mag per woning ten hoogste 15 m² bedragen;
- f. steigers worden bij voorkeur haaks op de oeverlijn gebouwd en steken maximaal 5 meter uit de oeverlijn, indien de steiger parallel aan de oeverlijn wordt gebouwd dan mag deze maximaal 50% van de breedte van de oeverlijn beslaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 4.2, sub c, bepaalde ten behoeve van het toestaan van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel, mits de stedenbouwkundige waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet worden aangetast.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het gebruik tot het toestaan van een bed & breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. de bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning en aangebouwde bijbehorend bouwwerken, de bed & breakfast is niet toestaan in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed & breakfast moet gekoppeld en ondergeschikt zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. het vloeroppervlak van de bed & breakfast en van eventuele kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis als bedoeld in artikel 4.1 mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
- d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan vier personen in maximaal 4 kamers bed & breakfast worden geboden;
- e. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
- f. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein te worden opgevangen, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
- g. als gevolg van de bed & breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

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

4.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden buiten het bouwvlak, alsmede gronden met de aanduiding 'landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c. het aanbrengen van boven of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen;

- e. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- g. het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten;
- h. het aanleggen of aanbrengen van dammen, oeverbescherming, kaden of aanlegplaatsen;
- i. het verwijderen van (delen van) rietkragen, broeihopen en struweel/ruigte op een natte ondergrond;
- j. het scheuren of frezen van grasland anders dan ter instandhouding of verbeteren van het grasland.

4.5.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 4.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan overeenkomstig een verleende vergunning;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- e. in het geval van 4.5.1 sub e, het een ontsluitingspad naar de openbare weg betreft of andere verharding met in totaal een oppervlak van ten hoogste 30 m².

4.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 4.5.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in lid 4.1 onder c, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de in het bestemmingsplan Plassengebied genoemde rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in bijlage 5, bijlage 6 en bijlage 7 van het bestemmingsplan als genoemd in 1.3, alsmede het rapport 'Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren Plassengebied', van november 2018 (zoals opgenomen in bijlage 10 van de 2e herziening van het bestemmingsplan Plassengebied) en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- b. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming; geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- c. een onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkwaliteit en waterkwantiteit van de betreffende gronden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (historische dorpskernen en bewoningslinten met een verspreide bebouwing en de bufferzone rondom AMK-terreinen).

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

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

5.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 5.2 onder b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 5.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Karakteristieke bebouwing

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm en dakhelling, raamindeling, alsmede de situering op het bouwperceel, te worden gehandhaafd.

7.2 Sloop karakteristieke bebouwing

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te slopen of minder geschikt te maken voor de verwezenlijking van de daaraan bij het plan gegeven bestemming.

7.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen als bedoeld in lid 1.22 niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen - uitgezonderd binnen de aanduiding 'landschapswaarden' - in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

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

7.4 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in 1 bouwlaag onder de contour van een oorspronkelijk hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- alleen mag worden gebouwd tussen het maaiveld en 3,5 meter minus maaiveld;
- ondergronds bouwen niet is toegestaan onder bergingen/schuilhutten op onbebouwde percelen.

7.5 Oevers en bescherming

7.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

- Het is verboden oeverbescherming te realiseren langs percelen en watergangen die grenzen aan of in verbinding staan met de Reeuwijkse Plassen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag voor de volgende maatvoeringen:

Locatie	Sloten, scheislotten, langs hoofdwatgang, langs wetering	Plaszijde percelen, rond eilanden, rond landtongen	Golfbrekers
Verticale delen	hoger dan 10 cm boven waterpeil	hoger dan 30 cm boven waterpeil	hoger dan 30 cm boven waterpeil
Horizontale delen	hoger dan 10 cm boven waterpeil	hoger dan 30 cm boven waterpeil	hoger dan 30 cm boven waterpeil

- Het is verboden harde oeverbescherming te realiseren langs percelen en watergangen die niet grenzen aan of niet in verbinding staan met de Reeuwijkse Plassen.

7.5.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.5.1 is niet van toepassing op de volgende maatvoeringen, mits is voldaan aan de (bijbehorende) voorwaarden in de rapporten Landschapswaarden, zoals opgenomen in bijlagen 5, 6 en 7 van het bestemmingsplan als genoemd in 1.3.

Locatie	Sloten, scheisloten, langs hoofdwatgang, langs wetering	Plaszijde percelen, rond eilanden, rond landtongen	Golfbrekers
Verticale delen	max 3 cm boven waterpeil	max 10 cm boven waterpeil	n.v.t.
Horizontale delen	op het waterpeil, type A* en B*	max 10 cm boven waterpeil, type A* en B*	n.v.t.
	van waterpeil tot max 10 cm boven waterpeil, type A*	tussen 10 en 30 cm boven waterpeil, type A*	n.v.t.

* als bedoeld in de rapporten Landschapswaliteiten, zoals opgenomen in bijlagen 5, 6 en 7 van het bestemmingsplan als genoemd in 1.3.

7.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een om Omgevingsvergunning voor de bouw van oeverbescherming, zoals in lid 7.5.1 bedoeld, wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende maatvoeringen en de (bijbehorende) voorwaarden in de rapporten Landschapswaliteiten, zoals opgenomen in bijlagen 5, 6 en 7 van het bestemmingsplan als genoemd in 1.3.

Locatie	Sloten, scheisloten, langs hoofdwatgang, langs wetering	Plaszijde percelen, rond eilanden, rond landtongen	Golfbrekers
Verticale delen	tussen 3 en 10 cm boven waterpeil	tussen 10 en 30 cm boven waterpeil	tot 30 cm boven waterpeil
Horizontale delen	van waterpeil tot maxi 10 cm boven waterpeil, type B*	tussen 10 en 30 cm boven waterpeil, type B*	tot 30 cm boven waterpeil

* als bedoeld in de rapporten Landschapswaliteiten, zoals opgenomen in bijlagen 5, 6 en 7 van het bestemmingsplan als genoemd in 1.3.

7.6 Dakoverstekken, luifels en balkons e.d.

De gevels van gebouwen mogen worden overschreden door dakoverstekken, luifels en niet aaneengesloten balkons e.d. waarbij de overschrijding ten hoogste 75 cm mag bedragen.

7.7 Klimaattoets

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verbod

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. niet toegestaan is:
 1. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
 2. het gebruik van zomerwoningen en recreatieverblijven voor permanente bewoning;
 3. het gebruik van recreatieve onderkomens, zoals bed & breakfast, kamers, stacaravans, bergingen en schuilhutten voor permanente bewoning;
 4. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag;
 5. het gebruik van de plassen en ander (vaar)water voor detailhandel en horeca, waaronder in ondergeschikte vorm;
- b. wel toegestaan is:
 1. het gebruik van gebouwen voor kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, voor zover:
 - het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
 - ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
 - de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is.
 2. het gebruik van openbare wegen en paden met bijbehorende en aangrenzende gronden voor het realiseren van openbare uitwijkplaatsen voor het (gemotoriseerd) verkeer, voor zover deze:
 - door het bevoegd gezag noodzakelijk of wenselijk worden geacht;
 - een breedte hebben van niet meer dan 6,5 meter (inclusief rijbaan) en een lengte van niet meer dan 20 meter, gemeten zonder schuine in- en uitrijruimte;
 - de cultuurhistorische-, landschappelijke- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 - bij het aanpassen van watergangen en/of dempen van water vooraf advies wordt ingewonnen bij het bevoegd gezag of een deskundige;
 - niet betreffen bermen die niet noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de weg en die niet in beheer bij de gemeente zijn of niet openbaar toegankelijk zijn.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maten en bouwgrenzen

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

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

9.2 Bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2, voor het toestaan van bebouwing buiten het bouwvlak, zijnde:

- bouwen naast het bouwvlak tot ten hoogste 5 m vanaf de bouwvlakgrens;
- bouwen in de bebouwingsvrije zone (binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans),

met inachtneming van het volgende:

- a. het toegestane oppervlak aan bebouwing zoals is bepaald in Hoofdstuk 2 met toepassing van deze bevoegdheid niet mag worden overschreden;
- b. de bestaande natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden mogen als gevolg van de afwijking niet onevenredig worden aangetast;
- c. het bevoegd gezag kan voorwaarden verbinden aan de afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van het treffen van maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bebouwing;
- d. bij de toetsing van het gestelde onder a worden de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5, Bijlage 6 en Bijlage 7 van het bestemmingsplan als genoemd in 1.3 in acht genomen te worden;
- e. het dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn en mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

9.3 Plaatsen of vergroten van bruggen

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

- a. bestaande bruggen mogen worden vernieuwd of vergroot met inachtneming van het gestelde onder c en d;
- b. nieuwe bruggen zijn slechts toelaatbaar indien dit strikt noodzakelijk is voor de ontsluiting van een woning, waarbij als norm geldt ten hoogste 1 brug per woning;
- c. bij een woning mag de maximale breedte van een brug ten hoogste 3 m bedragen en het landhoofd ten hoogste 6 m;
- d. de afstand tussen naastgelegen bruggen dient ten minste 15 m te bedragen, tenzij de situering van afzonderlijke percelen een kortere afstand vereisen;
- e. bij het verlenen van de omgevingsvergunning dienen de cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden in de directe omgeving, zoals beschreven in de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en

'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5, Bijlage 6 en Bijlage 7 van het bestemmingsplan als genoemd in 1.3 in acht genomen te worden.

9.4 Entreehekwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2, voor het toestaan van entreehekwerken buiten het bouwvlak in het voorerfgebied tot een hoogte van maximaal 2 meter, mits:

- a. het hekwerk is gesitueerd op eigen terrein op het voorerf van een perceel;
- b. het entreehek niet overheerst ten opzichte van de breedte van het perceel;
- c. het entreehekwerk een transparante uitstraling heeft;
- d. het entreehekwerk niet breder is dan 5 meter;
- e. er sprake is van een toegangsbrug, het hekwerk niet breder is dan de brug, exclusief zijwangen aan het hek, waarbij de zijwangen ieder niet breder mogen zijn dan een derde van het entreehekwerk;
- f. de hoogte van de kolommen, behorende bij het hekwerk mag niet hoger zijn dan 15% van het entreehekwerk;
- g. er geen verkeersonveilige of gevaarlijke situaties ontstaan door plaatsing en uitvoering van het entreehekwerk.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

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

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

10.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 10.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een bouwwerk, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 11.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 11.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 11.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 's-Gravenbroekseweg 80, Reeuwijk.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

