



Motivering planwijziging Thematische regels Bodegraven-Reeuwijk

Datum: 2 oktober 2025

Versie ontwerp

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging projectgebied	3
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving van de planwijziging	5
2.1 Thematische planwijziging	5
2.1.1 Inleiding	5
2.1.2 Regels eerste planwijziging	6
2.1.3 Geometrie eerste planwijziging	6
2.1.4 Annoteren	6
2.1.5 Toekomstvisie	6
2.2 Bouwstenen 1 ^e planwijziging – regels	6
2.2.1 Inhoudsopgave	7
2.2.2 Afbakening 1 ^e wijzigingsbesluit	7
2.2.3 Geometrie	12
Hoofdstuk 3 Beleid en Milieu- en omgevingsaspecten	12
Hoofdstuk 4 Integrale afweging: evenwichtige toedeling van functies aan locaties	13
4.1 Samenvatting	13
4.2 Conclusie	13
Hoofdstuk 5 Haalbaarheid	13
5.1 Economische uitvoerbaarheid	13
5.1.1 Kostenverhaal	13
5.1.2 Nadeelcompensatie	13
5.2 Participatie en overleg	14
5.2.1 Participatie	14
5.2.2 Ketenpartners en zienswijzen	14
Hoofdstuk 6 Wijziging van de regels in het omgevingsplan in het Digitaal Stelsel Overheid (DSO)	14
6.1 Doorwerking volgende planwijzigingen	14
Bijlage 1 Gemaakte keuzes en uitgangspunten 1 ^e planwijziging – geometrie	15
Bijlage 2 Regelstructuur regels omgevingsplan	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

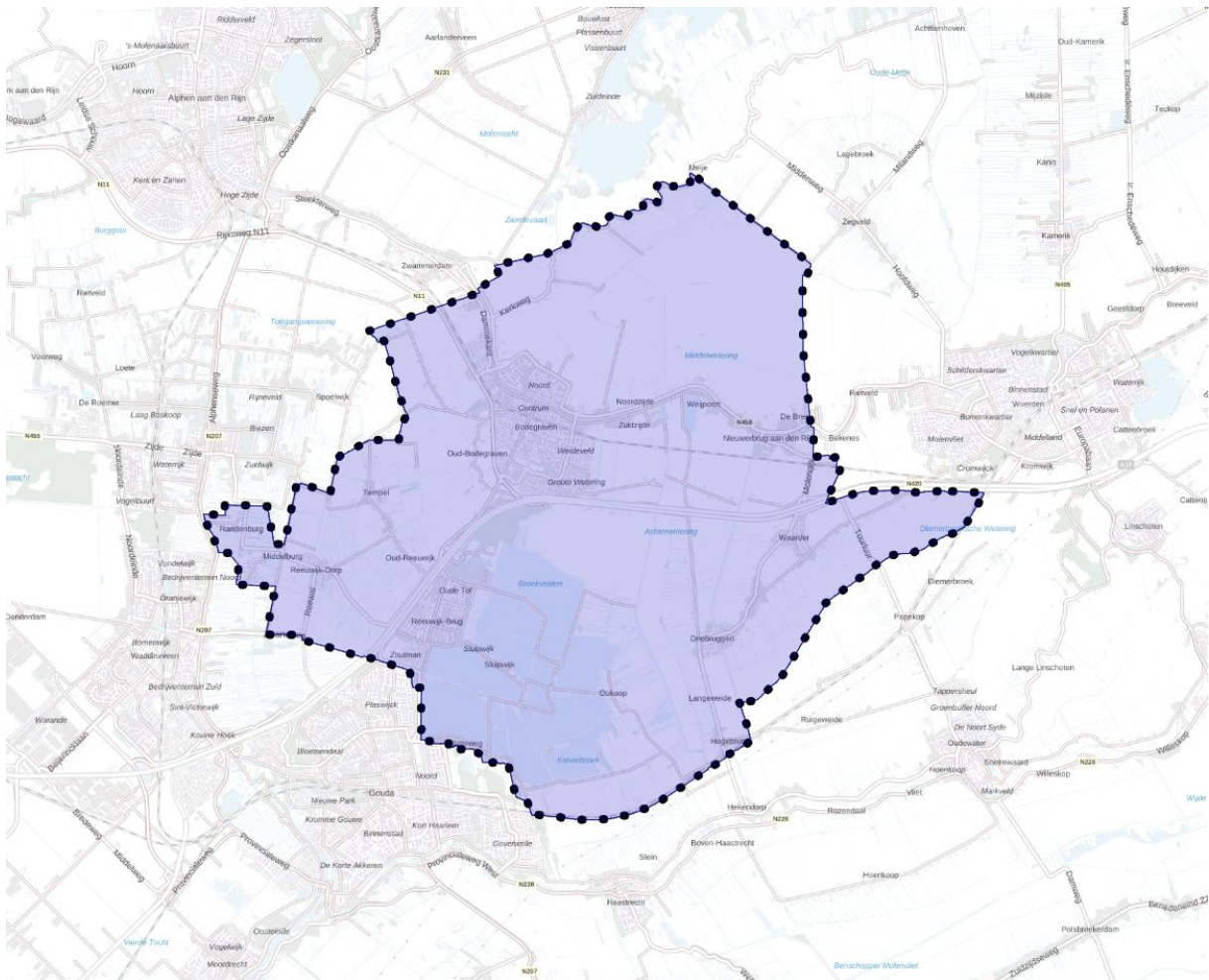
De gemeente Bodegraven-Reeuwijk beschikt sinds 1 januari 2024 over een tijdelijk omgevingsplan. Het tijdelijk omgevingsplan bestaat uit ruimtelijke besluiten, waaronder de geldende bestemmingsplannen, (delen van) verordeningen en de landelijke wettelijke regels die in de vorm van de bruidsschat aan lagere overheden zijn overgedragen.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft in de Transitiestrategie omgevingsplan vastgelegd dat het tijdelijk omgevingsplan met een aantal planwijzigingen voor 31 december 2031 wordt omgezet. Op 31 december 2031 dient de gemeente over één omgevingsplan te beschikken volgens de Standaard voor officiële publicaties en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (hierna STOP/TPOD) voor het gehele grondgebied. Op dat moment vervalt het tijdelijk omgevingsplan.

Voorliggende motivering heeft betrekking op de eerste planwijziging van het tijdelijk omgevingsplan (hierna planwijziging). Met deze planwijziging worden een groot aantal (gemeentebrede) regels uit het tijdelijk omgevingsplan, overgeheveld naar het omgevingsplan. Dit is een beleidsluwe omzetting, dus zonder in principe de inhoud van huidige regels en het geldende gemeentelijk beleid te wijzigen.

1.2 Ligging projectgebied

De planwijziging heeft betrekking op thematische regels die gelden binnen het ambtsgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Op de volgende afbeelding is de begrenzing van het ambtsgebied te zien. Het ambtsgebied is gelijk aan de gehele gemeente Bodegraven-Reeuwijk.



Figuur 1 Ambtsgebied Bodegraven-Reeuwijk

In deze planwijziging wordt onder meer het thema bouwen opgenomen. De bouwregels in deze 1^e planwijziging gelden daarbij voor alleen het stedelijk gebied (woonkernen, centrum en bedrijventerreinen). En dus niet voor het Plassengebied en Buitengebied. Deze keuze is gemaakt omdat er in de huidige situatie teveel verschillen zitten tussen de bouwregels voor het stedelijk gebied en het buitengebied. Daarnaast zijn de verschillende bouwregels in het buitengebied niet zonder meer te harmoniseren. Het proces om te zorgen voor een volledige gemeentebrede en geharmoniseerde set aan bouwregels kost daardoor meer tijd dan in de transitiestrategie was beoogd voor de 1^e planwijziging. Verder is er een lopende (bestemmingsplan)procedure voor het Plassengebied waarin onder meer bouwregels zijn opgenomen.

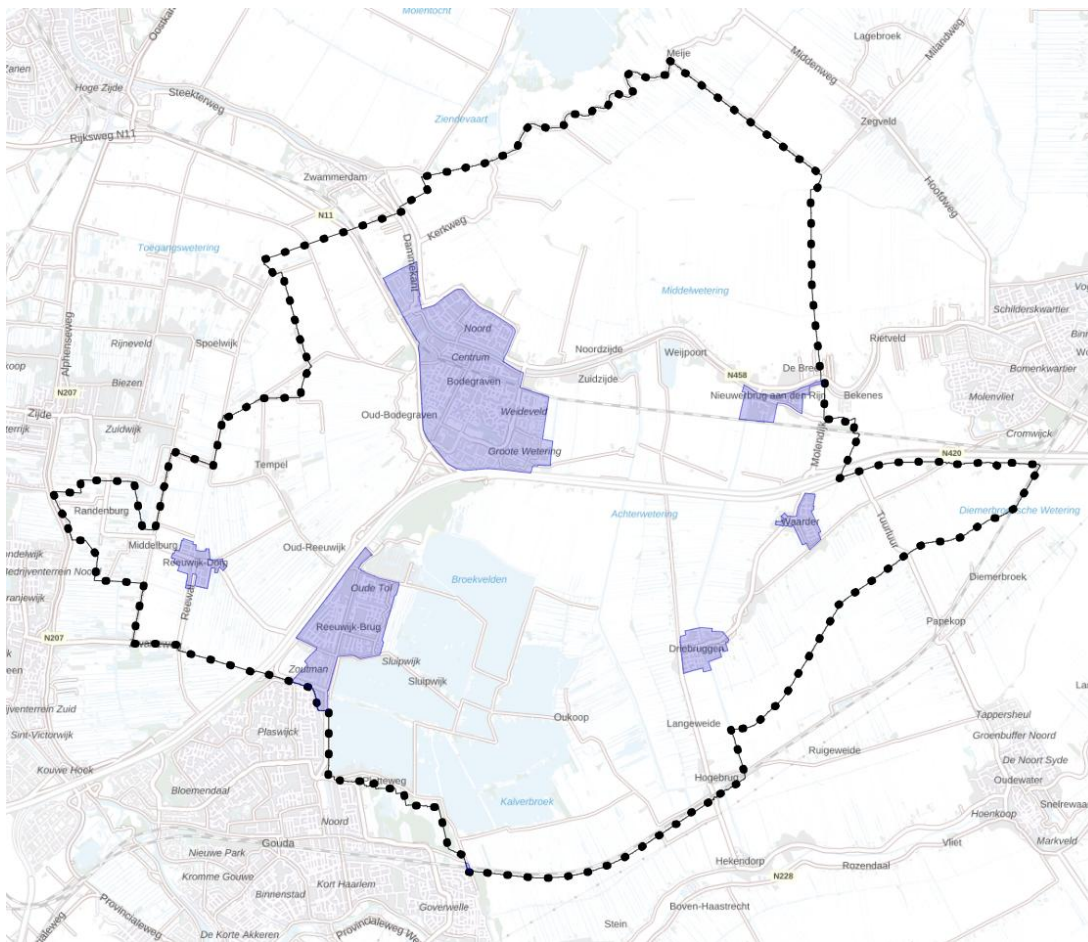
Het bouwen in het stedelijk gebied is een veel voorkomende activiteit. Daarom is het belangrijk om op korte termijn te zorgen voor een geharmoniseerde regelset waaraan getoetst kan worden bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Om die reden is er besloten om meer tijd te nemen voor de bouwregels voor het buitengebied en plassengebied en de bouwregels hiervan in de volgende planwijzigingen te verwerken.

Om het thema bouwen mee te nemen in de 1^e worden de bouwregels voor het stedelijk gebied (gebiedstypes Woonkernen en Bedrijventerreinen) opgenomen. In onderstaande afbeelding is het werkingsgebied van het stedelijk gebied opgenomen. Voor de locaties buiten het stedelijk gebied blijft het tijdelijk omgevingsplan gelden voor het onderwerp bouwen.

Wat betreft de regels voor andere onderwerpen die deel uitmaken van de 1^e planwijziging, deze gelden voor het gehele ambtsgebied en dus ook voor het Buitengebied en het Plassengebied. Dit zijn bijvoorbeeld ook regels die vanuit de parapluplannen voor erfgoed (lees; archeologie en monumenten en cultuurhistorische objecten) of vanuit de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna APV) al golden voor het gehele ambtsgebied.

Daar waar nodig is conform de huidige beleidssituatie wel een specifiek werkingsgebied opgenomen. Bijvoorbeeld waar ligplaatsen zijn toegestaan binnen de gehele gemeente.



Figuur 2 Begrenzing stedelijk gebied (bouwregels) in de 1^e planwijziging

1.3 Leeswijzer

De motivering voor deze planwijziging bestaat uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de planwijziging beschreven. In hoofdstuk 3 wordt beschreven of er relevant beleid van toepassing is. In hoofdstuk 4 wordt een integrale afweging gemaakt en beoordeeld of het plan voldoet aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van de planwijziging toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt het voorstel voor de wijziging van de regels in het omgevingsplan weergegeven.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de planwijziging

2.1 Thematische planwijziging

2.1.1 Inleiding

De gemeente werkt in verschillende stappen toe naar de omzetting van het tijdelijk omgevingsplan naar het definitieve omgevingsplan. De eerste stap is een thematische planwijziging. Daarna wordt het omgevingsplan gefaseerd aangevuld met gebiedsgerichte wijzigingen. Alle planwijzigingen moeten voldoen aan een *evenwichtige toedeling van functies aan locaties**.

De eerste planwijziging omvat één of meer thema's die voor het hele ambtsgebied van de gemeente, geregeld kunnen worden. De onderwerpen die nu nog in gemeentelijke verordeningen staan lenen zich vaak goed voor een themagerichte omzetting, maar ook diverse onderwerpen uit de *bruidsschat*** kunnen aan de hand van thema's naar het definitieve deel van het omgevingsplan worden gebracht.

De thematische regels vormen de basis van het omgevingsplan en stellen het bestuur en de maatschappij in staat om te gaan werken met het omgevingsplan.

**Toelichting Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt in dat functies zoals wonen, werken en voorzieningen dusdanig worden ingepast dat zij passen bij de mogelijkheden en kenmerken van een gebied. Het zorgt voor een evenwichtige balans tussen gebruik, leefkwaliteit en milieubelangen en voorkomt dat functies elkaar hinderen of onveilige situaties ontstaan.

*****Toelichting Bruidsschat***

De bruidsschat bestaat uit voormalige Rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel zijn geworden van het tijdelijk omgevingsplan. De bruidsschat is als hoofdstuk 22 onderdeel van het omgevingsplan. Bij het opstellen van een planwijziging kunnen regels uit de bruidsschat, zover van toepassing verwerkt worden. Zodra alle regels uit de bruidsschat zijn verwerkt of deels zijn komen te vervallen, komt hoofdstuk 22 uit het omgevingsplan ook te vervallen.

2.1.2 Regels eerste planwijziging

De thematische regels zijn gebaseerd op de huidige ruimtelijke besluiten. De besluiten die ten grondslag liggen aan de 1e planwijziging komen gedeeltelijk over uit de geldende bestemmingsplannen, de APV, de Erfgoedverordening, de bruidsschat, de welstandsnota en de beleidsregels voor planologische afwijkingsmogelijkheden. In deze planwijziging worden de volgende thema's (grotendeels) meegenomen:

- Verordeningregels met betrekking tot de fysieke leefomgeving.
- Groen
- Water
- Erfgoed
 - o Gemeentelijke monumenten
 - o Cultuurhistorisch waardevolle objecten
 - o Archeologie
- Klimaatadaptatie
- Bouwen binnen het stedelijk gebied
- Milieu, gemeentebreed

In paragraaf 2.2 volgt een nadere inhoudelijke toelichting.

2.1.3 Geometrie eerste planwijziging

De regels in het omgevingsplan zijn van toepassing op bepaalde locaties, gebieden of op het hele ambtsgebied. De regels worden gekoppeld aan de locaties of gebieden waar zij voor gelden. Dit worden werkingsgebieden genoemd. Alle werkingsgebieden samen vormen de geometrie voor het omgevingsplan. Het omgevingsplan is daarbij alleen digitaal goed raadpleegbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

2.1.4 Annoteren

Door middel van annoteren worden kenmerken toegevoegd aan de regels zodat deze vindbaar zijn. Het annoteren van de regels zorgt ervoor dat het omgevingsplan goed functioneert en toegankelijk is. Bijvoorbeeld het kenmerk dat de regel een vergunningplicht bevat of dat de regel op een bepaalde locatie geldt. Het annoteren zorgt er daarmee voor dat de regels aan de werkingsgebieden worden gekoppeld, en zorgt ook voor de vindbaarheid van de regels. Bij de eerste planwijziging zijn de regels, die betrekking hebben op bovengenoemde onderwerpen, geannoteerd. Het omgevingsplan is daarbij alleen digitaal goed raadpleegbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

2.1.5 Toekomstvisie

De doelen en ambities uit de omgevingsvisie worden nog niet vertaald naar regels in de 1e planwijziging. De reden hiervoor is dat de visie nog onvoldoende concreet was om te vertalen naar doelen in het omgevingsplan. De doelen in het omgevingsplan zijn ontleend aan de bestaande doelen uit de vigerende bestemmingsplannen.

2.2 Bouwstenen 1^e planwijziging – regels

De planwijziging van de thematische regels is vormgegeven aan de hand van een aantal bouwstenen:

- Inhoudsopgave van de regels.
- Afbakening 1^e planwijziging, welke regels worden meegenomen in de eerste planwijziging.
- Geometrie

Deze worden navolgend toegelicht.

2.2.1 Inhoudsopgave

Vanwege de grote hoeveelheid regels in het omgevingsplan is het belangrijk dat alle soorten regels op een vaste en herleidbare plek in het omgevingsplan terugkomen (regelkwalificaties: verbod, vergunningsplicht, algemene regels (meldplicht, informatieplicht, zorgplicht), niets regelen).

Met de eerste planwijziging wordt de structuur van het omgevingsplan vastgesteld. Dit is de inhoudsopgave waarbinnen alle regels geordend worden. Deze structuur biedt duidelijkheid en overzicht waar de (nieuwe) regels moeten komen en de regels teruggevonden kunnen worden.

2.2.2 Afbakening 1^e wijzigingsbesluit

Er is een afbakening van het eerste wijzigingsbesluit gemaakt, omdat het tijdelijk omgevingsplan niet in een keer omgezet wordt. In navolgende paragrafen wordt toegelicht welke regels wel of niet zijn meegenomen in de eerste planwijziging.

2.2.2.1 Omzetten verordeningen

Onder de Omgevingswet moeten alle gemeentelijke regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving in het omgevingsplan worden geregeld. Met deze planwijziging worden de regels over de fysieke leefomgeving uit de APV meegenomen. Daarmee wordt een groot aantal thematische regels toegevoegd aan het omgevingsplan. De onderwerpen die met deze omzetting worden geregeld zijn bijvoorbeeld:

- Wegen aanleggen en veranderen;
- Uitrit aanleggen;
- Objecten en beplanting plaatsen en behouden buiten de openbare weg;
- Reclame plaatsen;
- Ligplaats innemen;
- Recreatief nachtverblijf binnen en buiten kampeerterrein;
- Beschermde bomen kappen en beschermde houtopstanden vellen;
- Standplaats innemen;
- Parkeren.

Gelijktijdig met deze planwijziging wordt de APV deels ingetrokken, voor die bepalingen die zijn omgezet naar het omgevingsplan. Bepalingen die betrekking hebben op openbare orde, blijven in de APV gehandhaafd.

Nadere toelichting ligplaatsen

De bestaande regeling voor ligplaatsen was opgenomen in de APV en de bestemmingsplannen waarin ligplaatsen zijn geregeld. In het omgevingsplan zijn deze ligplaatsen in drie categorieën verdeeld: recreatie, woonboten en overig. Ook met het oog op de toekomst waarin het wenselijk kan zijn bij een gebiedsgerichte wijziging om nog specifieke regels voor een bepaald type ligplaats toe te voegen.

Het opnemen van de ligplaatsen in deze planwijziging betreft de aanwijzing van de ligplaatsen. De ligplaatsen voor recreatie zijn onder meer bedoeld voor jachthavens, watersport en opslag op land voor recreatie en watersport. De ligplaatsen voor woonboten zijn uitsluitend bedoeld voor woonboten. De ligplaatsen overig zijn bedoeld voor bedrijfsmatige ligplaatsen zoals scheepswerven en beroepsvaart.

Het is zonder omgevingsvergunning niet toegestaan om een ligplaats in te nemen buiten de aangewezen plaatsen.

Nadere toelichting standplaatsen

In de 1^e planwijziging worden ook standplaatsen (bijvoorbeeld voor de weekmarkt) geregeld. In de bestaande situatie zijn er reeds een aantal standplaatsen toegestaan. In de regeling van het omgevingsplan is onderscheid gemaakt tussen deze bestaande standplaatsen en nieuwe standplaatsen. De bestaande standplaatsen zijn toegestaan en worden opgenomen in een register. Een register is een voorziening buiten het omgevingsplan waarmee informatie kan worden verkregen over de feitelijke planologische situatie. In het omgevingsplan wordt wel opgenomen dat de standplaatsen zijn opgenomen in het register.

Via de gemeentelijke website kan het register worden geraadpleegd.

Specifiek voor de standplaatsen wordt in het register opgenomen op welke locaties standplaatsen zijn toegestaan en hoeveel standplaatsen zijn toegestaan op de betreffende locatie. Voor nieuwe standplaatsen is een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (vergunningplicht) geregeld. Indien de vergunning wordt verleend dan wordt het register aangepast en de standplaats daarin toegevoegd.

Nadere toelichting parkeren

De gemeente beschikt voor een beleidsregel voor parkeren. In het omgevingsplan is een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (vergunningplicht) voor parkeren opgenomen. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gebouw of terrein met parkeerbehoefte toe te voegen.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de beleidsregel parkeren. In het omgevingsplan wordt dynamisch verwezen naar de beleidsregel. Indien de beleidsregel wordt aangepast door het college, dan geldt automatisch (na bekendmaking) de nieuwe beleidsregel.

2.2.2.2 Instructieregels

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen vanuit het Rijk. Een instructieregel is een algemene regel waarmee het Rijk (of een provincie) aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Vanuit de instructieregels volgt dat de gemeente een bebouwingscontour houtkap moet aanwijzen.

Bebouwingscontour houtkap

Voor de regels voor het kappen van houtopstanden is de bebouwingscontour aangewezen in het omgevingsplan. Daarmee is bepaald waar de gemeente bevoegd is inzake het kappen van houtopstanden.

De bebouwingscontour houtkap is opgenomen conform de gebieden waar de gemeente bevoegd is over het groenbeheer. Dit betreffen de kernen en verschillende wegen in het buitengebied. Aanvullend op deze regeling zijn de regels opgenomen ter bescherming van beschermde bomen. Deze bomen zijn ook specifiek aangewezen in de geometrie.

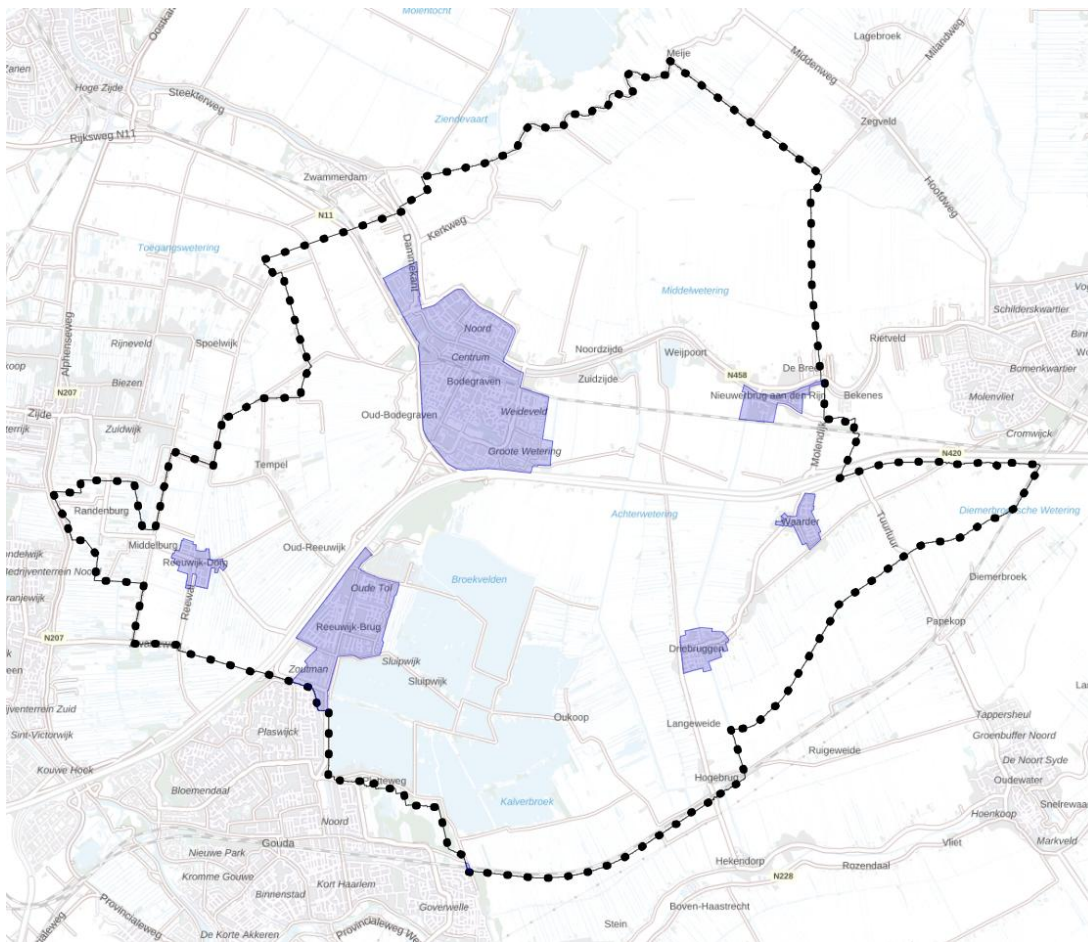
2.2.2.3 Omzetten bouwregels

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is de knip tussen de technische bouwactiviteit en de ruimtelijke bouwactiviteit geïntroduceerd.

Een aanvraag voor een technische bouwactiviteit wordt getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. De vergunningplicht voor de ruimtelijke bouwactiviteit wordt geregeld in het omgevingsplan.

In de eerste planwijziging van het omgevingsplan wordt bouwen thematisch geregeld. Die aanpak sluit ook aan bij de regelingen voor bouwen in de bestemmingsplannen. Het onderwerp laat zich dan ook goed thematisch regelen in het omgevingsplan. In de eerste planwijziging worden de bouwregels voor het stedelijk gebied (woongebieden en bedrijventerreinen) opgenomen.

Voor de overige gebiedstypes (buitengebied, plassegebied, recreatiegebied, sierteeltgebied) worden de bouwregels bij een van de volgende planwijzigingen opgesteld.



Figuur 3 Begrenzing stedelijk gebied (bouwregels) in de 1^e planwijziging

Met de bouwregels in de eerste planwijziging worden de regels uit de bruidsschat die betrekking hebben op bouwen volledig omgezet voor het stedelijk gebied. De regeling van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied wordt daarbij 1 op 1 uit de bruidsschat overgenomen. De regeling voor bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied en de regeling voor dakkappen wordt aangevuld met criteria uit de welstandsnota.

De bruidsschat bouwen blijft van toepassing op de locaties buiten het stedelijk gebied en op ontwikkellocaties. Voor laatste genoemde is het wenselijk dat de huidige ontwikkelregels waar nodig nog ingezet kunnen worden. Met name ook wanneer deze regels afwijken van de systematiek in voorliggende planwijziging.

Van rechtswege maken ook de omgevingsvergunningen, die verleend zijn onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, deel uit van het tijdelijk omgevingsplan. Deze omgevingsvergunningen zijn destijds verleend om afwijkende bouw mogelijkheden of afwijkend gebruik (van het destijds vigerende bestemmingsplan) toe te staan. Met deze planwijziging worden de verleende omgevingsvergunningen voor bouwen meegenomen.

De (gedeeltes van) omgevingsvergunningen die gaan over afwijkend gebruik worden bij de gebiedsspecifieke planwijzigingen meegenomen.

Overzicht activiteiten bouwen 1^e planwijziging

In de eerste planwijziging worden regels opgenomen voor de volgende activiteiten bouwen:

- Hoofdgebouw bouwen;
- Bijbehorend bouwwerk bouwen;
- Overig gebouw bouwen;
- Overige bouwwerken geen gebouw zijnde;
- Dakkapel bouwen;
- Nokverhoging bouwen;
- Erf- of perceelafscheiding bouwen;

- Zonnepanelen en zonnecollectoren bouwen;
- Kozijn- en gevelwijzigingen;
- Ondergeschikt bouwdeel bouwen;
- Bouwwerk in stand houden.

Systematiek bouwregels - hoofdgebouwen

Voor het regelen voor het bouwen van hoofdgebouwen is de volgende systematiek gehanteerd:

- Het bouwen van een hoofdgebouw is toegestaan binnen een bouwvlak. Er moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voordat er gebouwd gaat worden. Dit is overal toegepast binnen het stedelijk gebied waar in het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan) een bouwvlak was ingetekend. Waar in het tijdelijk omgevingsplan een bouwvlak ontbrak, zijn alle hoofdgebouwen van een bouwvlak met maatvoering voorzien conform de bestaande legale situatie.

Welstandsnota

In samenhang met de bouwregels wordt de welstandsnota vanuit het tijdelijk omgevingsplan omgezet naar de beleidsregel omgevingskwaliteit.

In de welstandsnota staan verschillende soorten criteria. Objectgerichte criteria (bijvoorbeeld over positionering en afmetingen) en subjectgerichte criteria (bijvoorbeeld materialisering). De objectgerichte criteria moeten in het omgevingsplan worden geregeld. Daarom zijn de objectgerichte criteria uit de welstandsnota vertaald naar de regels voor de activiteit bouwen voor de woonkernen en bedrijventerreinen. De subjectgerichte criteria voor deze gebieden landen in de beleidsregel omgevingskwaliteit.

Voor de gebieden waar nog geen bouwregels gelden in de 1^e planwijziging (buitengebied, plassegebied, sierteeltgebied, recreatiegebied), gaan de objectgerichte criteria uit de welstandsnota wel over naar de beleidsregel omgevingskwaliteit (samen met de subjectgerichte criteria). Voor deze gebieden verandert er inhoudelijk niets.

In de planregels en de beleidsregel wordt toegelicht welke criteria van toepassing zijn voor een bepaalde locatie. Naar deze beleidsregel wordt dynamisch verwezen.

Bij de volgende planwijziging(en) met bouwregels voor de gebieden buiten het stedelijk gebied, worden de objectgerichte criteria uit de beleidsregel omgevingskwaliteit verder verwerkt in de omgevingsplanregels.

Het opnemen van de bouwregels is deels een beleidsrijke wijziging. De regels zijn namelijk in overeenstemming gebracht met zowel de welstandsnota als de toetsing in de huidige situatie. In de welstandsnota staan bijvoorbeeld (per abuis) geen aanvullende criteria voor dakkapellen in woonwijken. Die criteria worden met deze planwijziging van toepassing verklaard op de woonwijken. Het is namelijk wenselijk om in de woonwijken wel te kunnen toetsen aan de criteria voor dakkapellen. Daarvan was ook al sprake in de huidige situatie.

Het aanpassen van de welstandsnota naar het omgevingsplan en de beleidsregel omgevingskwaliteit voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door kwaliteitscriteria te formuleren voor de activiteit bouwen.

Beleidsregel planologische afwijkingsmogelijkheden

De huidige beleidsregel is bedoeld om de planologische afwijkingsmogelijkheden op grond van het voorheen geldende artikel 4 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (BOR) te borgen. Dit artikel stond voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet bekend als de kruimelgevallenlijst. Dit waren gevallen waar een kleinschalige afwijking van de geldende planologische regels mogelijk was.

In deze planwijziging worden deze afwijkingsmogelijkheden omgezet naar planregels in het omgevingsplan.

2.2.2.4 Milieu

In de eerste planwijziging worden een aantal gemeentebrede regels met betrekking tot milieu opgenomen. Dit zijn regels die afkomstig zijn uit de bruidsschat en een voorstel voor de milieuregels vanuit de ODMH voor het aspect bodem. De milieuregels die meegenomen worden in de eerste planwijziging zijn bijvoorbeeld:

- Afvalwater lozen;
- Grondwater lozen;
- Huishoudelijk afvalwater lozen;
- Motorvoertuigen wassen;
- Niet-industrieel voedsel bereiden;
- Voedingsmiddelenbedrijf exploiteren;
- Kleinschalig graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde;
- Activiteit verrichten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico;
- Nazorg verrichten na saneren van de bodem;
- Aanleveren bodemonderzoek;
- Grond en baggerspecie toepassen.

De milieuregels uit de bruidsschat die verwerkt zijn in de 1^e planwijziging omgevingsplan komen daarmee te vervallen in de bruidsschat. De afbakening welke milieuregels nog gelden wordt geregeld in deze 1^e planwijziging.

2.2.2.5 Klimaat

In de eerste planwijziging worden regels aangaande het onderwerp klimaat meegenomen. Deze regels komen voort uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen, waarbij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zich heeft aangesloten. Het is wenselijk om bij nieuwe aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (aanvullend) te kunnen toetsen aan de regels uit het convenant.

De klimaatregels worden geïntegreerd als onderdeel van de beoordelingsregels voor diverse activiteiten bouwen. Bijvoorbeeld regels voor klimaatadaptieve maatregelen bij het bouwen van een hoofdgebouw. In de 1^e planwijziging worden geen nieuwe vergunningplichten geïntroduceerd vanuit het oogmerk klimaat.

2.2.2.6 Erfgoed

Het thema erfgoed leent zich goed om thematisch te regelen. Erfgoedregels zijn van toepassing in de gehele gemeente. Dit betreffen de gemeentelijke monumenten, cultuurhistorische objecten en archeologie regels. Rijksmonumenten worden niet geregeld in het omgevingsplan. De gemeente is geen bevoegd gezag aangaande activiteiten omtrent een rijksmonument.

De archeologieregels worden omgezet vanuit de Partiële herziening archeologie Kern Nieuwerbrug (d.d. 27-09-2023) en het Parapluplan Archeologie (d.d. 27-09-2023).

Er zijn zes verschillende beschermingsniveaus voor archeologie die geregeld zijn in het omgevingsplan:

Waarde archeologie	Eenheden	Verwachting	Vrijstellingsgrenzen
Gebied met archeologische verwachtingen - 1	Terreinen van zeer hoge archeologische waarde	Zeer hoog	0 m ² en 30 cm
Gebied met archeologische verwachtingen - 2	Limes, Historische kern/bewoning, Bewoningslint, Erfgoed van de Tweede Wereldoorlog, Oude Rijn-stroomgordel	Zeer hoog, middelhoog, hoog	100 m ² en 30 cm
Gebied met archeologische verwachtingen - 3	Crevasses	Middelhoog, hoog	500 m ² en 30 cm
Gebied met archeologische verwachtingen - 4	Stroomgordel	Middelhoog, hoog	1.000 m ² en 500 cm
Gebied met archeologische verwachtingen - 5	Uitgestrekte veenvlakte/komgebied	Middelhoge verwachting diepere stroomgordels	25.000 m ² en 30 cm
Gebied met archeologische verwachtingen - 6	Waterbodem Oude Rijn	Hoog	Bij graafwerkzaamheden dieper dan de sliblaag: archeologisch onderzoek

De regels die gaan over de bescherming van monumentaal en cultureel erfgoed (gemeentelijke monumenten en gebouwen met cultuurhistorische waarde) zijn opgenomen in de eerste planwijziging:

- Gemeentelijke monumentenactiviteiten en andere activiteiten die gemeentelijke monumenten betreffen;
- Activiteiten in, aan of op cultuurhistorisch waardevolle objecten,

Deze regels komen voort uit de Erfgoedverordening, de Partiële herziening cultuurhistorie Kern Nieuwerbrug (d.d. 29-05-2019) en het Parapluplan Cultuurhistorie (d.d. 29-05-2019). Er zijn werkingsgebieden opgenomen voor de verschillende locaties van monumentale en cultuurhistorische waardevolle objecten.

Voor de beoordeling van de regels van deze objecten zijn een lijst met redengevende omschrijvingen voor gemeentelijke monumenten en een lijst met redengevende omschrijvingen voor cultuurhistorisch waardevolle objecten toegevoegd aan het omgevingsplan. De waarde van het betreffende object kan worden bepaald met deze beschrijving. Dit is een beleidsluwe omzetting van de huidige wijze van beoordelen van activiteiten aangaande deze objecten.

2.2.3 Geometrie

Om te zorgen dat de geometrie van het omgevingsplan op dezelfde manier wordt opgesteld en beheerd, zijn de gemaakte keuzes voor de 1^e planwijziging uitgewerkt. In bijlage 1 zijn deze uitgangspunten opgenomen.

Hoofdstuk 3 Beleid en Milieu- en omgevingsaspecten

Het belangrijkste uitgangspunt van de eerste planwijziging is het beleidsluw omzetten van het tijdelijk omgevingsplan. Beleidsluw betekent dat er wel beperkte aanpassingen zijn doorgevoerd van de regels, maar dat er geen nieuw beleid wordt ontwikkeld of mogelijk wordt gemaakt met deze planwijziging. Er is bewust gekozen om zo weinig mogelijk beleid aan te passen, behalve voor de regels waar het echt noodzakelijk was.

Het grootste gedeelte van de regels in de eerste planwijziging zijn opgenomen uit het tijdelijk omgevingsplan en zijn ook al eerder vastgesteld door de gemeenteraad. Ook de overgenomen regels

uit de bruidsschat zijn bestaande regels vanuit het rijk. Aanvullende regels komen bijvoorbeeld voort uit beleidsstukken waar de gemeente zich bij aan heeft aangesloten, maar nog geen regels voor heeft opgesteld, bijvoorbeeld het Convenant Klimaatadaptief Bouwen).

Er is sprake van een beperkte beleidsrijke wijziging door de regels voor de activiteit bouwen aan te passen aan de huidige wijze van toetsing en welstandsnota om te zetten. En door de klimaatregels te integreren in de regels voor de activiteit bouwen. Echter is hierbij geen sprake van de doorvoering van nieuw beleid of het creëren van nieuwe mogelijkheden.

Met deze planwijziging worden geen nieuwe activiteiten (en geen nieuwe ontwikkelingen) met mogelijke milieugevolgen toegestaan, waarbij getoetst moet worden aan het beleid van de verschillende overheidslagen of aan verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De regels van deze planwijziging voldoen hiermee al aan het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid en daarmee is een onderbouwing van het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten niet nodig.

Milieueffectrapportage

Het omgevingsplan is in de Omgevingswet aangewezen als een instrument dat mogelijk mer- (beoordelings)plichtig is als het omgevingsplan kaderstellend is. Deze planwijziging maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarmee is de planwijziging niet kaderstellend en niet mer- (beoordelings)plichtig.

Hoofdstuk 4 Integrale afweging: evenwichtige toedeling van functies aan locaties

4.1 Samenvatting

De regels in deze planwijziging gaan voor een groot gedeelte beleidsluw over van het tijdelijk omgevingsplan naar het definitieve omgevingsplan. De planwijziging bevat geen nieuwe activiteiten waarvan de evenwichtige toedeling van functies aan locatie afgewogen moet worden.

Activiteiten die wel worden toegestaan zijn overgenomen uit het tijdelijk omgevingsplan waarin al de afweging heeft plaatsgevonden of deze activiteiten toelaatbaar zijn. De inhoudelijke regels zijn daarbij aangevuld vanuit bijvoorbeeld het convenant voor klimaat.

Het omzetten van de welstandsnota naar regels in het omgevingsplan en de beleidsregel omgevingskwaliteit betreft een beperkt beleidsrijke wijziging. Het aanpassen van de welstandsnota naar het omgevingsplan en de beleidsregel omgevingskwaliteit voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door kwaliteitscriteria te formuleren voor de activiteit bouwen. De regels voor klimaat vloeien voort uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. En voorzien niet in nieuwe mogelijkheden.

4.2 Conclusie

Het plan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Kostenverhaal

De planwijziging maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en gaat over het omzetten van de regels uit het tijdelijk omgevingsplan. Aan deze planwijziging zijn, behalve de (ambtelijke) kosten van het opstellen van het plan, geen kosten verbonden. De kosten voor de planwijziging komen voor rekening van de gemeente.

5.1.2 Nadeelcompensatie

De planwijziging zet planregels beleidsluw over van het tijdelijk omgevingsplan. Hiermee worden de huidige mogelijkheden voor ontwikkelingen niet beperkt en is er geen sprake van nadeelcompensatie.

5.2 Participatie en overleg

5.2.1 Participatie

Omwonenden worden geïnformeerd over de 1^e planwijziging. Het informeren gebeurt door middel van informatie op de gemeentelijke website. Deze website bevat de informatie wat de planwijziging inhoudt, welke keuzes zijn gemaakt en hoe deze planwijziging doorwerkt in het gehele omgevingsplan.

Tijdens de ter inzagelegging wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd zodat bewoners worden meegenomen in de nieuwe systematiek van de regels, verbeelding en het digitaal stelsel Omgevingswet.

5.2.2 Ketenpartners en zienswijzen

Met de ter visie legging van de planwijziging (voor de duur van zes weken) begint de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de ter visie legging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De ketenpartners, bijvoorbeeld de provincie, het waterschap, de omgevingsdienst en de veiligheidsregio, worden actief geïnformeerd over de terinzagelegging.

Hoofdstuk 6 Wijziging van de regels in het omgevingsplan in het Digitaal Stelsel Overheid (DSO)

6.1 Doorwerking volgende planwijzigingen

Het omgevingsplan wordt na de eerste thematische planwijziging aangevuld met gebiedsgerichte regels. Deze regels gelden voor verschillende gebiedstypen. Het omgevingsplan is daarbij onderverdeeld in een aantal grotere gebiedstypen. De navolgende gebiedsgerichte wijzigingen hebben betrekking op:

- Woonkernen;
- Transformatiegebied;
- Bedrijventerrein;
- Buitengebied;
- Recreatie;
- Plassengebied; en
- Sierteeltgebied.

Ook volgt planwijziging voor de bouwregels van de gebiedstypen Buitengebied, Recreatie, Plassengebied en Sierteeltgebied. Met deze planwijziging worden de bouwregels voor de gehele gemeente volledig gemaakt. En waarbij de beleidsregel omgevingskwaliteit in definitieve vorm wordt afgerond en vastgesteld.

De eerste planwijziging bevat de basisset regels (met daarbij horende annotaties) voor thematische onderwerpen die terugkomen in de gebiedsspecifieke planwijzigingen. Voor de annotaties is een annotatierichtlijn met uitgangspunten over annoteren opgesteld. Een annotatierichtlijn zorgt ervoor dat het omgevingsplan iedere keer op dezelfde manier wordt geannoteerd en het voorkomt dubbelingen en onduidelijkheden over de manier van annoteren.

Ook de motivering en geometrie (en daarvoor gehanteerde uitgangspunten) van de eerste planwijziging worden gebruikt voor de volgende planwijzigingen.

Voor de regels in de volgende planwijzigingen moet de regelstructuur worden gevolgd die is aangehouden voor de regels van de eerste planwijziging. De regelstructuur staat opgenomen in bijlage 2.

Bijlage 1 Gemaakte keuzes en uitgangspunten 1e planwijziging – geometrie

Voor de eerste planwijziging (thematisch) zijn verschillende keuzes gemaakt met betrekking tot de geometrie. Deze keuzes vormen de basis voor de volgende planwijzigingen met de bijbehorende geometrie.

Type geometrie / werkingsgebied	Keuze / uitgangspunt	Opmerkingen
Ambtsgebied	Bepaalde regels gelden voor het gehele ambtsgebied. Door deze te koppelen aan het werkingsgebied ambtsgebied zijn deze op elke locatie in de gemeente van toepassing en zichtbaar.	
Bruidsschat bouwen	Met de 1 ^e planwijziging wordt voor gedeelte van het ambtsgebied de bruidsschat verwerkt in de bouwregels. Voor de gebiedstypes Plassengebied, Sierteeltgebied, Recreatiegebied en Buitengebied worden geen bouwregels opgenomen in de 1 ^e planwijziging. Ook voor een deel van de Wijde Wiericke, De Groendijck-Oost en Driebruggen worden geen bouwregels opgenomen in de eerste planwijziging. Voor deze gebieden blijft de bruidsschat volledig intact. Ook om te zorgen dat de ontwikkelregels uit het tijdelijk omgevingsplan van kracht blijven. Voor het gebied waar de bruidsschat intact blijft is het werkingsgebied Bruidsschat bouwen opgenomen.	
Stedelijk gebied	In de 1 ^e planwijziging worden bouwregels opgenomen die gaan over het stedelijk gebied. Het stedelijk gebied zijn de woonkernen en de bedrijventerreinen.	
Archeologisch waardevolle gebieden	De werkingsgebieden van de archeologische verwachtingsgebieden is gebaseerd op het gemeentelijke archeologiebeleid (Parapluplan Archeologie). De gebieden die opgenomen zijn: - Gebied met archeologische verwachtingen – 1 - Vrijstellingsdiepte 30 cm - Gebied met archeologische verwachtingen – 2 - Vrijstellingsdiepte 30 cm - Vrijstellingsoppervlakte 100 m² - Gebied met archeologische verwachtingen – 3 - Vrijstellingsdiepte 30 cm - Vrijstellingsoppervlakte 500 m² - Gebied met archeologische verwachtingen – 4 - Vrijstellingsdiepte 500 cm	De uitzondering is dat Wettelijk beschermde archeologische monumenten op rijksniveau zijn geregeld en daarom niet in het omgevingsplan opgenomen worden.

	○ Vrijstellingsoppervlakte 1.000 m² • Gebied met archeologische verwachtingen – 5 ○ Vrijstellingsdiepte 30 cm ○ Vrijstellingsoppervlakte 25.000 m² • Gebied met archeologische verwachtingen – 6 ○ Vrijstellingsoppervlakte 100 m²	
Gemeentelijk monumenten	De aanduiding van een gemeentelijk monument (en een deel van de omgeving van het monument) is opgenomen in de geometrie. De aanduiding monument is overgenomen conform de systematiek van het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie. Dit betreft het monument en (een deel van) het perceel waar het monument op staat. Wanneer op een perceel ook een rijksmonument aanwezig is, wordt het rijksmonument niet meegenomen in het werkingsgebied.	Rijksmonumenten worden niet opgenomen in de geometrie, deze zijn geregeld op rijksniveau
Cultuurhistorisch waardevolle objecten	De werkingsgebieden van Cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn overgenomen conform de systematiek van het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie. Dit betreft het cultuurhistorische waardevolle object en (een deel van) het perceel waar het cultuurhistorische waardevolle object op staat	
Beschermde bomen	Het werkingsgebied van beschermde bomen ligt op de stam met een contour van 1 meter om het middelste punt van de stam van de monumentale boom. De regels voor kappen zijn gekoppeld aan dit werkingsgebied.	
Bebouwingscontour Houtkap	De bebouwingscontour Houtkap is opgenomen conform de aangewezen gebieden waar de gemeente bevoegd is over het groenbeheer. Dit betreffen de kernen en verschillende wegen in het buitengebied.	
Bouwen hoofdgebouw met bouwvlak	Bouwvlakken zijn overgenomen uit de tijdelijk omgevingsplan voor de kernen en de bedrijventerreinen.	Daar waar door planherzieningen meerdere bouwvlakken waren opgenomen, is de geometrie hierop aangepast. Of vanwege het ontbreken van een bouwvlak is deze toegevoegd conform de systematiek in het tijdelijk omgevingsplan.
Bouw- en goothoogtes	In de geometrie zijn alle bouwhoogtes en goothoogtes opgenomen met elk eigen werkingsgebieden per norm. De normen zijn per bouwhoogte en per goothoogte	Daar waar het werkingsgebied bruidsschat bouwen geldt, wordt deze niet

	'gebundeld'. Dit betekent dat bijvoorbeeld alle goothoogtes van 6 meter in een werkingsgebied van 6 meter zitten en alle bouwhoogtes van 8 meter een eigen werkingsgebied hebben.	meegenomen met de 1 ^e planwijziging.
Gestapeld	Gestapelde woningbouw wordt aangeduid als omgevingsnorm gestapeld.	
Ligplaatsen	Door middel van werkingsgebieden is aangegeven waar ligplaatsen zijn toegestaan. De ligplaatsen zijn onderverdeeld in de categorieën: • Recreatie. • Woonboten, • Overige vaartuigen.	Voor de regelingen uit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving worden meegenomen in de 1^e planwijziging. De meeste regelingen vanuit de APV gelden voor het gehele ambtsgebied maar er zijn een aantal uitzonderingen. De ligplaatsen zijn zoveel mogelijk overgenomen uit de bestemmingsplannen of de APV. Indien de ligplaatsen hierin niet zijn opgenomen worden ze conform de systematiek van het bestemmingsplan (5 meter vanuit de kade over de lengte van de ligplaatsen) ingetekend.
Milieu - Bodem	Ten behoeve van de milieuregel met betrekking tot bodem zijn er verschillende werkingsgebieden opgenomen. Dit is gebeurd op basis van kaartmateriaal van de Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH). De werkingsgebieden zijn: • Zettingsgevoeliggebied • Bodemkwaliteitskaart ○ Industrie ○ Landbouw en natuur ○ Water ○ Wonen • Kleinschalig graven	
Kamperen	De aanwijzing van kampeerterreinen mag op bepaalde plekken en heeft een eigen werkingsgebied 'kampeerterrein'. In de regels is opgenomen dat kamperen niet is toegestaan buiten de aangewezen kampeerterreinen. De regeling is gekoppeld aan het spiegelbeeld van de geometrie voor kampeerterrein. Dus alle locaties waar geen kampeerterrein is toegestaan. Het werkingsgebied "parkeerterrein aan de Burgemeester Kremerweg" gaat over	Voor de regelingen uit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving worden meegenomen in de 1^e planwijziging. De meeste regelingen vanuit de APV gelden voor het gehele ambtsgebied maar er zijn een aantal uitzonderingen.

	het de mogelijkheid voor de kermisexploitanten om hier te overnachten.	
Beleidsregel omgevingskwaliteit	Voor de koppeling van de beleidsregel omgevingskwaliteit aan het omgevingsplan zijn de gebiedstypen uit de beleidsregel als werkingsgebied overgenomen. Dit betreffen de volgende gebieden • Bijzondere welstandsgebieden • Gewone welstandsgebieden • Soepel welstandsgebied • Welstandsvrije gebieden	
Vloerpeilen	De vloerpeilenkaart is overgenomen vanuit het gemeentelijk beleid. De vloerpeilenkaart bevat de gehanteerde vloerpeilen per locatie.	

Bijlage 2 Regelstructuur regels omgevingsplan

Om te zorgen dat het omgevingsplan overzichtelijk en begrijpelijk blijft wordt in elk hoofdstuk van het omgevingsplan dezelfde regelstructuur gevolgd. Daarmee worden de regels op dezelfde manier opgebouwd.

De volgende structuur wordt gehanteerd in hoofdstuk 4:

- Toepassingsbereik (hiermee wordt bepaald voor welke activiteiten de regels gelden);
- Doelen;
- Aanwijzing regels (toegestane activiteiten en verwijzing hoofdstuk 5).

De volgende structuur wordt gehanteerd in hoofdstuk 5:

- Toepassingsbereik (hiermee wordt bepaald voor welke activiteiten de regels gelden);
- Oogmerken en meetbepalingen
- Verbod;
- Vergunningplicht, inclusief:
 - o Aanvraagvereisten;
 - o Beoordelingsregels.
- Meldingsplicht;
- Informatieplicht;
- Algemene regels;
- Zorgplicht.

Wanneer één van de bovenstaande onderdelen (zoals het verbod of vergunningplicht) niet van toepassing zijn voor de activiteit die geregeld wordt, wordt deze niet meegenomen. Dit komt voor als er bijvoorbeeld gewerkt wordt met een meldingsplicht. Dan is er geen sprake van een vergunningplicht.

Indien nodig kan van de structuur worden afgeweken. Bijvoorbeeld als een activiteit bijna overal verboden is dan wordt de regelstructuur opgebouwd met:

- Toepassingsbereik (hiermee wordt bepaald voor welke activiteiten de regels gelden);
- Oogmerken;
- Algemene regels.

Voorbeeld standaard regelstructuur:

Artikel 5.x Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van hoofdgebouwen.

Artikel 5.x Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

Artikel 5.x Aanwijzing vergunningplichtige gevallen (welstand) (vergunningsplicht)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen.

Artikel 5.x Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning (aanvraagvereisten)

Voor de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a.

Artikel 5.x Beoordelingsregels omgevingsvergunning (beoordelingsregels)

1.

Artikel 5.x Algemene regels voor hoofdgebouwen (algemene regels)

1. Hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd.