

bestemmingsplan

Bundereiland

**Gemeente Bodegraven-
Reeuwijk**



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1901.BPbundereiland-BP40

Datum: 2023-08-09

Contactpersoon Buro SRO: dhr. T.J. Oostrom | dhr. J. van de Zand

Kenmerk Buro SRO: SR190008

Opdrachtgever: Timpaan

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 5 Water.....	13
Artikel 6 Wonen - 1.....	14
Artikel 7 Wonen - 2.....	17
3 Algemene regels	20
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 9 Algemene bouwregels	20
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels.....	22
Artikel 13 Overige regels.....	22
4 Overgangs- en slotregels.....	23
Artikel 14 Overgangsrecht	23
Artikel 15 Slotregel.....	23

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Bundereiland met identificatienummer NL.IMRO.1901.BPbundereiland-BP40 van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan- en uitbouw

een bijbehorend bouwwerk dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Hieronder worden ook verstaan aangebouwde bijgebouwen.

1.4 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 achtererf

erf gelegen op minstens 1 meter achter de voorgevelrooilijn.

1.6 aanduiding

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

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 aaneengebouwde woning

een hoofdgebouw onderdeel uitmakend van een bouwmassa, die bestaat uit drie of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen.

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

1.11 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.12 bestaand

- a. bestaand gebruik: legaal aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit bestemmingsplan;
- b. bestaand bouwwerk: een bouwwerk, dat op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is dan wel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens of bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond, hieronder wordt niet begrepen:

- een onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;
- een vide (open ruimte in een gebouw), waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
- een zolder (kap).

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering – conform NEN 5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting op die constructie en 33 dB, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.24 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en de bestemming die inrichting niet verbiedt.

1.25 gebouw

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

1.26 geluidsgevoelige ruimte

verblijfsruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd.

1.27 geluidsluwe buitenruimte

buitenruimte van een gebouw die grenst aan een geluidsluwe gevel.

1.28 geluidsluwe gevel

gevel van een gebouw waarop de geluidsbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.

1.29 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat.

1.30 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, ligging, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.31 huishouden

persoon of groep van personen, die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.32 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.33 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.34 kunstwerken

een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.35 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.36 prostitutie

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

1.37 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een 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 seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 speelvoorziening

voorziening die bestemd is voor vermaak of ontspanning, waarbij uitsluitend van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt.

1.39 smart- en growshops

winkels die in hoofdzaak of als belangrijke nevenactiviteit producten verkopen die omschreven kunnen worden als hallucinerende middelen (ecodrugs), die niet verboden zijn op grond van de Opiumwet, of dienst (kunnen) doen voor het gebruik of de productie van cannabis.

1.40 straatmeubilair

de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoalsabri's, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, pinboxen, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, informatieborden, voorwerpen van beeldende kunst, wegbewijzing. Onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen.

1.41 tuin

bouwperceel exclusief het hoofdgebouw.

1.42 twee-aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.43 verblijfsruimte

een ruimte voor het verblijven van personen.

1.44 voorgevel

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een woning, of indien het een woning betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel van de woning die door zijn aard, functie, constructie of 'uitstraling' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.45 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.46 voorgevelrooilijn

de lijn die samenloopt met de ingetekende begrenzing van het bouwvlak, voor zover deze begrenzing gelegen is aan de zijde waarop de bestaande ontsluiting van de woning naar het openbaar toegankelijk gebied plaatsvindt.

1.47 voorkeursgrenswaarde

de hoogste geluidsbelasting waarvoor geen nadere afweging hoeft plaats te vinden.

1.48 vrijstaande woning

een woning die vrij staat van een andere woning.

1.49 waterhuishoudkundige voorzieningen

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.50 wonen

het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning.

1.51 woning

een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de driuplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; ondergeschikte bouwdelen, zoals dakoverstekken, wolfseinden en goten van dakkapellen, niet meegerekend. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte van de betreffende gevel, wordt de goothoogte, driuplijnhoogte of boeiboordhoogte van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.

2.4 inhoud van een bouwwerk

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

2.5 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidingsmuren).

2.6 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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen, onder andere in de vorm van natuurvriendelijke oevers en taluds;
- c. beplantingen;
- d. objecten van beeldende kunst;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. toegangswegen en -paden naar percelen;
- g. water en waterberging;
- h. speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met een bouwhoogte van niet meer dan 3,0 m, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte voor speeltoestellen mag maximaal 4,0 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 voor speeltoestellen en objecten van beeldende kunst tot een bouwhoogte van maximaal 5,0 m, mits het gebruik op de aangrenzende bestemmingen daardoor niet onevenredig wordt gehinderd.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik van de voor 'Groen' aangewezen gronden wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van (een deel van) de gronden voor parkeren.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met functie voor verblijf en verplaatsing;
- b. wegen, voet- en fietspaden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen en bruggen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

4.2.2 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- b. de bebouwde oppervlakte per voorziening mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding, waaronder vaarwegen, waterlopen en waterberging;
- b. een vlonderpad ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vlonderpad';
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, dammen, bruggen en landhoofden, ligplaatsen, bermen, keermuren, oevers/oeverbeschoeiingen en rietkragen.

5.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 5 lid 1 zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met een bouwhoogte van niet meer dan 2,0 m.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- c. tuinen en erven;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. perceelontsluitingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. hoofdgebouwen dienen afgedekt te worden met een kap;
- d. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de overeenkomstig aangeduide bouwwijze:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', voor vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', voor twee-aaneen gebouwde woningen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor aaneengebouwde woningen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' voor gestapelde woningen.
- e. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van vrijstaande woningen dient ten minste 3 m te bedragen;
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van twee-aaneengebouwde woningen dient, aan de zijde waar het hoofdgebouw niet aaneengebouwd is ten minste 2 m te bedragen;
- h. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 23.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op het achtererf;
- b. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,30 meter;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen niet afgedekt worden met een kap;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a behoren de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - landschapszone' en 'overige zone - landschapszone 2' niet tot het achtererfgebied als bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en is de bouw van (vergunningsvrije) bijbehorende bouwwerken binnen deze zones derhalve niet toegestaan.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter, met dien verstande dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- c. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapszone' behoren niet tot het achtererfgebied als bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en is de bouw van (vergunningsvrije) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen deze zone derhalve niet toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van geluidschermen, zoals bedoeld in artikel 6 lid 4.4 sub b, niet meer dan 3 m bedragen.

6.2.4 Voorwaardelijke verplichting ventilatie

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw als bedoeld in artikel 6 lid 2.1 wordt uitsluitend verleend indien de (mechanische) ventilatie afgesloten en uitgeschakeld kan worden bij calamiteiten, ter voorkoming van het naar binnen zuigen van toxische gassen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van de het bepaalde in artikel 6 lid 2.2 sub e en artikel 6 lid 2.3 sub c ten behoeve van de realisatie van steigers en vlonders bij woningen in overeenstemming met het bepaalde in artikel 9 lid 3.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Voor de in artikel 6 lid 1 genoemde gronden geldt dat aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
- b. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
- c. ten behoeve van het aan-huis-gebonden beroep en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- d. 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;
- e. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van het betreffende perceel.

6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. zelfstandige woonruimte in bijbehorende bouwwerken;
- b. kamerverhuur en logies;
- c. seksinrichtingen;

- d. prostitutie;
- e. smart- en growshop.

6.4.3 Oppervlakte verharding

Per tuin mag de maximale oppervlakte aan verharding niet meer bedragen dan 70% van de oppervlakte van die tuin. De resterende gronden, van ten minste 30% van die tuin, moeten zijn ingericht zonder verharding (volle grond).

6.4.4 Voorwaardelijke verplichting geluid

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub a is uitsluitend toegestaan, indien gestapelde woningen op de bovenste bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden voorzien van een geluidluwe buitenruimte middels het treffen en in stand houden van een geluidswerende voorziening met een hoogte van 1,7 m en een massa van 15 kg/m², zoals beschreven in het onderzoek 'Geluidbelasting Bundereiland t.g.v. Vergeer Bouwbedrijf te Reeuwijk - Brug versie 20 februari 2023' zoals deze is opgenomen in bijlagen bij de regels bijlage 1.
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub a is uitsluitend toegestaan, indien ter plaatse van de aanduidingen 'geluidscherm' een geluidscherm of een andere geluidwerende voorziening is gebouwd en in stand wordt gehouden, met dien verstande dat deze bouwwerken een bouwhoogte van ten minste 2,5 m en een massa van 15 kg/m² dienen te hebben.
- c. Indien de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' is opgenomen op de grens van een bouwvlak, dient de zijgevel van een hoofdgebouw ter plaatse van deze aanduiding gebouwd te worden en mag deze uitsluitend gerealiseerd en in stand gehouden worden als dove gevel.

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- c. tuinen en erven;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. perceelontsluitingen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. het aantal bouwlagen van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1;
- d. de oppervlakte van de begane grond van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- e. hoofdgebouwen mogen uitsluitend uitgevoerd worden als vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven.
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van vrijstaande woningen dient ten minste 3 m te bedragen;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van twee-aaneengebouwde woningen dient, aan de zijde waar het hoofdgebouw niet aaneengebouwd is ten minste 2,5 m te bedragen;

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op het achtererf;
- b. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,30 meter;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen niet afgedekt worden met een kap;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a behoren de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - landschapszone' en 'overige zone - landschapszone 2' niet tot het achtererfgebied als bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en is de bouw van (vergunningsvrije) bijbehorende bouwwerken binnen deze zones derhalve niet toegestaan.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter, met dien verstande dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- c. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapszone' behoren niet tot het achtererfgebied als bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en is de bouw van (vergunningsvrije) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen deze zone derhalve niet toegestaan;
- d. per bouwperceel mag de maximale oppervlakte aan verharding niet meer bedragen dan 70% van de oppervlakte van dat bouwperceel uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw. De resterende gronden, van ten minste 30% van dat bouwperceel uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw, moeten zijn ingericht zonder verharding (volle grond);
- e. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van geluidschermen, zoals bedoeld in artikel 7 lid 4.4, niet meer dan 4 m bedragen.

7.2.4 Voorwaardelijke verplichting ventilatie

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw als bedoeld in artikel 7 lid 2.1 wordt uitsluitend verleend indien de (mechanische) ventilatie uitgeschakeld kan worden, ter voorkoming van het naar binnen zuigen van toxische gassen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van de het bepaalde in artikel 7 lid 2.2 sub e en artikel 7 lid 2.3 sub c ten behoeve van de realisatie van steigers en vlonders bij woningen in overeenstemming met het bepaalde in artikel 9 lid 3.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Voor de in artikel 6 lid 1 genoemde gronden geldt dat aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
- b. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
- c. ten behoeve van het aan-huis-gebonden beroep en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- d. 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;
- e. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van het betreffende perceel.

7.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. zelfstandige woonruimte in bijbehorende bouwwerken;
- b. geluidsgevoelige ruimten in de kap of op een verdieping;

- c. kamerverhuur en logies;
- d. seksinrichtingen;
- e. prostitutie;
- f. smart- en growshop.

7.4.3 Oppervlakte verharding

Per tuin mag de maximale oppervlakte aan verharding niet meer bedragen dan 70% van de oppervlakte van die tuin. De resterende gronden, van ten minste 30% van die tuin, moeten zijn ingericht zonder verharding (volle grond).

7.4.4 Voorwaardelijke verplichting geluid

Het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7 lid 1 sub a is uitsluitend toegestaan, indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm of een andere geluidwerende voorziening is gebouwd en in stand wordt gehouden, met dien verstande dat dit bouwwerk een bouwhoogte van ten minste 3,5 m en een massa van 15 kg/m² dient te hebben.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

- a. De bouwhoogte van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, luchtbehandelingkasten, liftkokers, lichtkappen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen bedraagt ten hoogste 2 meter ten opzichte van de voor het betreffende perceel geldende maatvoering.
- b. De grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak mogen naar de buitenzijde worden overschreden door plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,2 meter.

9.2 Ondergronds bouwen en -aanleggen

9.2.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen bepalingen, geen beperkingen.

9.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, gelden de volgende bepalingen, tenzij in de regels anders is opgenomen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en onder het hoofdgebouw;
- b. de ondergrondse bouwhoogte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.

9.3 Steigers en vlonders

In aanvulling op het bepaalde in regels hoofdstuk 2 geldt dat bij woningen steigers en vlonders mogen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. steigers en vlonders mogen alleen worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende woning;
- b. steigers en vlonders zijn eveneens toegestaan op gronden direct grenzend aan en in eigendom behorend bij het bestemmingsvlak van de woning;
- c. de afstand tussen de onderkant van de draagbalken van steigers en vlonders en het hoogwaterpeil moet minimaal 30 cm en mag maximaal 50 cm bedragen;
- d. steigers en vlonders hebben een lengte van maximaal 5 m met dien verstande dat maximaal 50% van de slootlengte/kavelbreedte mag worden ingevuld met een steiger of vlonder;
- e. het gezamenlijk oppervlak van steigers en vlonders mag per woning ten hoogste 10 m² bedragen.

9.4 Klimaattoets

Een omgevingsvergunning voor bouwen van een hoofdgebouw wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat deze voldoet aan het Programma van Eisen (bijlagen bij de regels bijlage 2) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor vaten en kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- d. als seksinrichting.

10.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in artikel 10 lid 1, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op het bij een woning behorende perceel.

10.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang en de gebruiksfunctie van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren van auto's op het eigen terrein en deze parkeerruimte in stand wordt gehouden.
- b. Of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren van auto's wordt beoordeeld aan de hand van de beleidsregels in de Nota Parkeernormen van de gemeente Bodengraven-Reeuwijk zoals die gelden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en - indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd - aan de hand van de gewijzigde beleidsregels.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij hiervoor op grond van regels 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 zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en de overschrijding van het bouwvlak mag niet meer dan 10% bedragen;
- 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, architectonische 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.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de vaststelling van het plan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid sub a, met ten hoogste 10%;
- c. dit lid sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid 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 dit lid 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. sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bundereiland'.