

TAM-Omgevingsplan Reeuwijk - Oudeweg 25

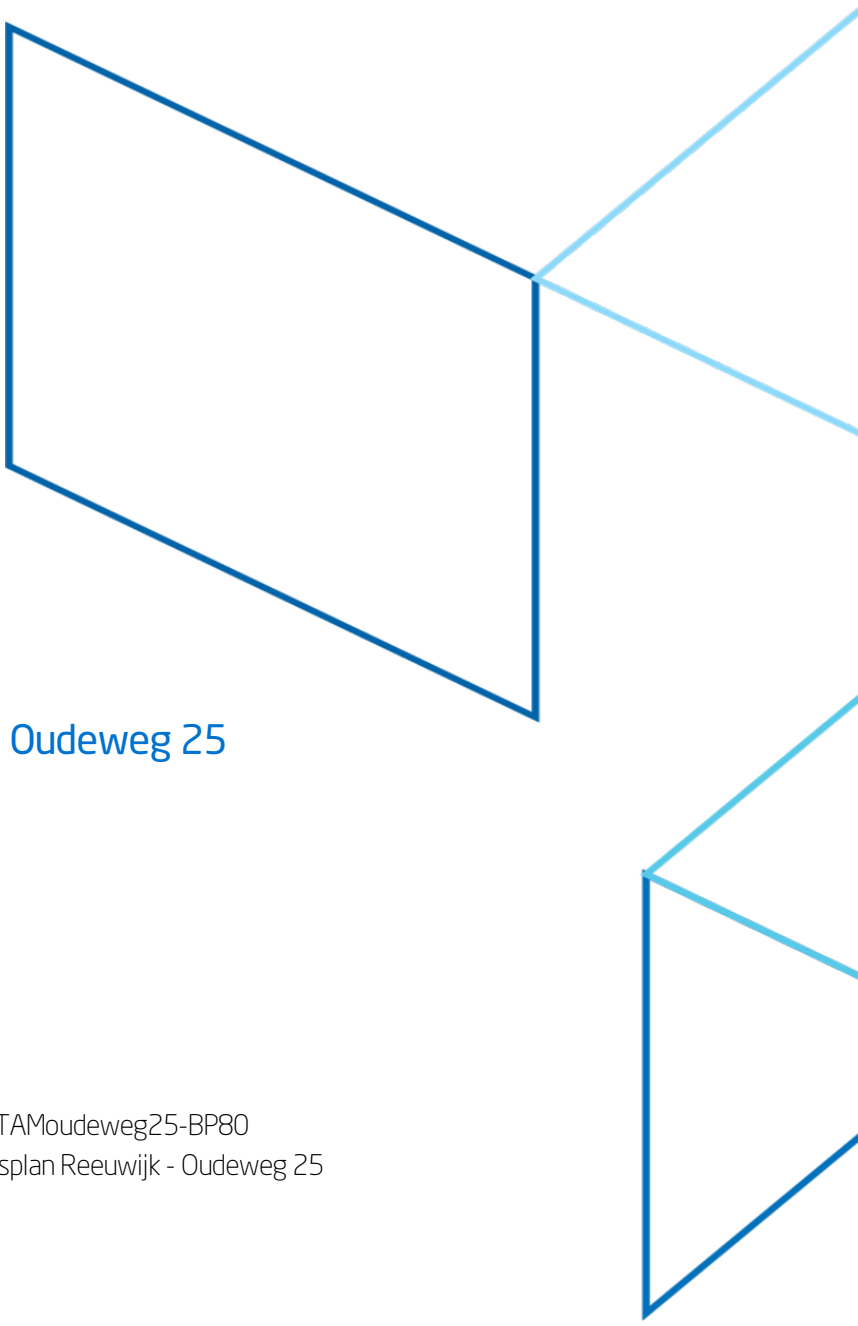
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



kubiek

A Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T 0318 – 505 637
E info@kubiek.nu

WWW.KUBIEK.NU



TAM-Omgevingsplan Reeuwijk - Oudeweg 25

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

PLANGEGEVENS

IDN

Projectnummer

Titel

Projectleider

Auteur

DETAILS

NL.IMRO.1901.TAMoudeweg25-BP80

TAM-omgevingsplan Reeuwijk - Oudeweg 25

STATUS

Concept

Voorontwerp

Ontwerp

Vastgesteld

DATUM

24-6-2026

Inhoudsopgave

REGELS	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Toepassingsbereik	3
Artikel 2 Begripsbepalingen	4
Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen	5
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen	10
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod	11
Artikel 6 Aanvraagvereisten	12
Hoofdstuk 2 Regels voor functies en activiteiten	13
Artikel 7 Natuur - Extensieve recreatie	13
Artikel 8 Wonen - 1	15
Artikel 9 Waarde - Archeologie - 2	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	20
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 11 Algemene bouwregels	21
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	23
Hoofdstuk 4 Overgangsrecht	25
Artikel 14 Overgangsrecht	25
Bijlagen bij regels	
Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan	
Bijlage 2 Landschapskwaliteiten Reeuwijkse plassen	

REGELS

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de ontwikkeling aan de Oudeweg 25 in Reeuwijk en is als nieuw hoofdstuk 22b opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in deze wijziging uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

In de in dit deel weergegeven artikelen moet in de artikel kop na het woord 'Artikel' en de spatie en direct voor het artikelnummer '22b.' gelezen worden.

In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b.' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het eerste lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van dit omgevingsplan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Reeuwijk - Oudeweg 25, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1901.TAMoudeweg25-BP80 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in Artikel 3 daarvan is afgeweken.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

3.1 omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

3.2 plan

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b TAM-omgevingsplan Reeuwijk - Oudeweg 25 met identificatienummer

NL.IMRO.1901.TAMoudeweg25-BP80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk ;

3.3 TAM-omgevingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand met identificatienummer

NL.IMRO.1901.TAMoudeweg25-BP80 met de bijbehorende regels;

3.4 aanduiding

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

3.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

3.6 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

3.7 bebouwing

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

3.8 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.

3.9 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

3.10 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.

3.11 bestaand gebruik

het gebruik van gronden en bestaande bebouwing zoals bedoeld in 3.12 ten tijde van het inwerkingtreding van het plan.

3.12 bestaande maten

afstands-, hoogte-, lengte-, breedte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of zijn opgenomen in de inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990).

3.13 bestaande schiethut

een schiethut ten dienste van de jacht, zoals opgenomen in de inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990) en die nog daadwerkelijk aanwezig is.

3.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

3.15 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

3.16 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.

3.17 bouwen

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

3.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

3.19 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.

3.20 bouwperceel

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

3.21 bouwvlak

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

3.22 bouwwerk

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

3.23 broeihopen

Opstapeling van snoeiresten en/of bergen van compost, die geschikt kunnen zijn als verblijfsplaats voor de ringslang, niet zijnde snoeiresten en/of bergen van compost in tuinen

3.24 dagrecreatie

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat.

3.25 deskundige inzake natuur en landschap

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur, landschap en planologie.

3.26 erf- en terreinafscheiding

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

3.27 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.

3.28 gebouw

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

3.29 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

3.30 hoofdgebouw

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

3.31 huishouden

- a. eenpersoonshuishouden: het huishouden van een persoon die als enige een woning bewoont of wil gaan bewonen;
- b. meerpersoonshuishouden: het huishouden van twee of meer personen die gezamenlijk een woning bewonen of willen gaan bewonen, waarbij sprake is van duurzame onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daar niet onder verstaan.

3.32 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).

3.33 kleinschalig beroep- en bedrijf-aan-huis

activiteiten die in een woning of een bijbehorend bouwwerk 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.

3.34 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

3.35 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.

3.36 natuurwaarde

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

3.37 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals kabels en leidingen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

3.38 oeverbescherming

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of werken die primair een functie hebben ter bescherming van oevers.

3.39 oeverlijn

de lijn waarmee de overgang van het land naar het water wordt aangegeven, zoals aangegeven op de GBKN-ondergrond (van 2012) van de (analoge) verbeelding en welke opgenomen is in Bijlage 1 bij de regels.

3.40 onbebouwd perceel

gronden gelegen binnen één kadastraal perceel en gelegen binnen de bestemmingen Natuur - Extensieve recreatie, Natuur - Intensieve recreatie of Recreatie - Natuurwaarden, waarop geen bouwvlak voor een woning, zomerwoning of recreatieverblijf is geprojecteerd; aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar worden als één onbebouwd perceel aangemerkt; voor een kadastraal perceel wordt de eigendomssituatie gehanteerd zoals deze op 4 juli 2012 bij het Kadaster stond geregistreerd.

3.41 ondergeschikte detailhandel

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

3.42 overig bouwwerk

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

3.43 overkapping

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

3.44 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.

3.45 permanente bewoning

van permanente bewoning is in ieder geval sprake als men is ingeschreven in het GBA, indien men niet is ingeschreven in het GBA dan geldt het volgende criterium:

het gebruiken van een recreatieverblijf, zomerwoning, recreatiewoning en/of kampeermiddel als hoofdverblijf. Onder hoofdverblijf wordt in dit verband verstaan: de plaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien de betrokkene gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen per kalenderjaar tenminste 2/3 van die tijd het adres van de zomer- of recreatiewoning, het recreatieverblijf of kampeermiddel als woonadres in gebruik heeft.

3.46 rustpunt

een openbaar toegankelijke ruimte langs een wandel- of fietsroute met kleinschalige voorzieningen voor een korte pauze.

3.47 slopen

het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk.

3.48 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;

3.49 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;

3.50 voorgevel

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

3.51 wonen

het gebruik van een woning door één huishouden.

3.52 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 4.1 tot en met 4.9.

4.1 afstand

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

4.2 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.

4.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

4.4 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. 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 boeiboordhoogte van de dakkapel of vergelijkbare constructies als goothoogte aangemerkt.

4.5 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, mits zij niet verder uitsteken dan 0,75 m;

4.6 inhoud van een overkapping 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.

4.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

4.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd.

4.9 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580 (Nederlandse Norm voor ruimtelijke data).

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten.

Artikel 6 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Regels voor functies en activiteiten

Artikel 7 Natuur - Extensieve recreatie

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Natuur - Extensieve recreatie'.

7.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Natuur - Extensieve recreatie' heeft de volgende functies:

- a. water, sloten, plassen, oevers en groen;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, bestaande bruggen en stuwen;
- d. 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.

7.3 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van dit omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels:

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m worden gebouwd.
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - brug' mag tevens een brug worden gebouwd.

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

7.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur - Extensieve recreatie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning 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 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;

7.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of 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 omgevingsvergunning;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7.4.3 Beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van het rapport 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 2) 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.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen - 1'.

8.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen - 1' heeft de volgende functies:

- het wonen;
- 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 en toegangswegen.

8.3 Beoordelingsregels bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van dit omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

8.3.1 Beoordelingsregels bouwen

Voor het bouwen van woningen met bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- gebouwen en onderheide terrassen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- in aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 8.3.2;
- ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in lid 8.3.2;
- per bouwvlak mag één woning gebouwd worden;
- overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen (inclusief bijbehorende bouwwerken, exclusief ondergrondse bouwlaag)	zoals aangegeven met de maatvoerings-aanduiding 'maximum volume'		3,5 m	8 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de woning		50 m ² **	3 m	5 m
zwembad, geen gebouw zijnde, bij een woning		40 m ²		
erf- en terreinafscheidingen: a. binnen het bouwvlak: 1. voor de voorgevel 2. elders b. buiten het bouwvlak				a1. 1 m a2. 2 m b. 1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen)				3 m

--	--	--	--	--

** met in achtneming van de maximale inhoudsmaat van de woning.

8.3.2 *Stijgers en vlonders buiten het bouwvlak*

In aanvulling op het bepaalde in lid 8.3.1 geldt dat bij woningen steigers en vlonders mogen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- steigers en vlonders mogen alleen worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende woning;
- steigers en vlonders zijn eveneens toegestaan op gronden direct grenzend aan en in eigendom behorend bij het bestemmingsvlak van de woning;
- steigers en vlonders hebben een bouwhoogte van minder dan 1 m;
- het gezamenlijk oppervlak van steigers en vlonders mag per woning ten hoogste 15 m² bedragen.

8.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

8.4.1 *Vergunningplicht bed and breakfast*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bed and breakfast te realiseren en te exploiteren.

8.4.2 *beoordelingsregels bed and breakfast*

De omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1 wordt verleend als voldaan wordt aan het volgende:

- De bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, de bed and breakfast is derhalve niet toestaan in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk;
- het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- het vloeroppervlak van de bed and breakfast en van eventuele kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
- er mag tegelijkertijd aan niet meer dan vier personen in maximaal 4 kamers bed and breakfast worden geboden;
- de bed and 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 is niet toegestaan;
- de parkeerbehoefte van de functie dient op eigen terrein te worden opgevangen, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
- als gevolg van de bed and breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

8.5 *Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan*

Het is verboden de gronden en gebouwen in gebruik te nemen en te houden voordat het landschappelijk inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

8.6 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden*

8.6.1 *Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

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

- het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- 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.

8.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 8.6.1 is niet van toepassing op werken of 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.

8.6.3 Beoordelingsregels

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de, landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 8.6.1 onder f in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van 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) en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd.

Artikel 9 Waarde - Archeologie - 2

9.1 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden hebben - behalve voor de andere aldaar voorkomende functie(s) - ook als functie de bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden (ter plaatse van historische dorpskernen, bewoningslinten met een verspreide bebouwing, de bufferzone rondom AMK-terreinen en het (vermoedelijke) tracé van de Romeinse Limesweg).

9.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen voor de in artikel 9.1 genoemde functie uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functie(s) mag - met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) 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.

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

9.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte 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;
- f. het verwijderen van ondergrondse funderingen.

9.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 9.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 9.2 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;
 - e. normaal onderhoud en vervangingswerkzaamheden betreffen van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij de bestaande maatvoering niet wordt gewijzigd.

9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 9.3.1, 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 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Overschrijding bouwgrenzen

De grens van een bouwvlak, niet zijnde een bestemmingsgrens, mag worden overschreden door:

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

11.2 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in 1 bouwlaag en binnen de contour van het betreffende gebouw, met dien verstande dat:

- a. bij woningen mag tevens buiten de contour van het gebouw ondergrondse bebouwing worden gerealiseerd tot ten hoogste 30 m²;
- b. bij zomerwoningen en recreatieverblijven mag tevens buiten de contour van het gebouw ondergrondse bebouwing worden gerealiseerd tot ten hoogste 15 m²;
- c. ondergronds bouwen is niet toegestaan bij bergingen/schuilhutten op onbebouwde percelen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Algemene gebruiksregels

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;
- 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.

12.2 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.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Vergunningplicht overschrijden maten

Het is verboden zonder omgevingsvergunning :

- de maten uit dit plan met ten hoogste 10% te overschrijden.
- de grenzen van een bouwvlak, niet zijnde een bestemmingsgrens te overschrijden indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;

13.2 Beoordelingsregels overschrijden maten

De omgevingsvergunning als bedoeld in 13.1 wordt verleend, indien:

- de afwijking van maten en/of de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, noodzakelijk is omwille van bouwtechnische, architectonische of bedrijfstechnische redenen en;
- met de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- de omgevingsvergunning niet ziet op afwijken van maten voor bergingen/schuilhutten op onbebouwde percelen.

13.3 Vergunningplicht bouwen buiten het bouwvlak

Het is verboden zonder omgevingsvergunning te bouwen buiten het bouwvlak:

- voor de voorgevellijn;
- naast het bouwvlak tot ten hoogste 5 m vanaf de bouwvlakgrens;
- 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 erf grens),

13.4 Beoordelingsregels bouwen buiten het bouwvlak

De omgevingsvergunning als bedoeld in 13.3 wordt verleend, indien:

- het toegestane oppervlak aan bebouwing zoals is bepaald in hoofdstuk 2 met toepassing van deze bevoegdheid niet wordt overschreden;
- de bestaande natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden mogen als gevolg van de afwijking niet onevenredig wordt aangetast;
- het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen aan de omgevingsvergunning ten aanzien van het treffen van maatregelen voor de landschappelijke inpassing van bebouwing;
- bij het gestelde onder a het rapport 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 2) in acht is genomen;
- het stedenbouwkundig aanvaardbaar is en niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

13.5 Vergunningplicht plaatsen, vernieuwen of vergroten van bruggen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning het plaatsen van een nieuwe brug of het vernieuwen of vergroten van een bestaande brug mogelijk te maken.

13.6 Beoordelingsregels plaatsen, vernieuwen of vergroten van bruggen

De omgevingsvergunning als bedoeld in 13.5 wordt verleend, indien:

- bestaande bruggen mogen worden vernieuwd of vergroot met inachtneming van het gestelde onder c;
- 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;
- 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 het rapport 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 2) in acht genomen te worden.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met dit hoofdstuk strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat hoofdstuk strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het hoofdstuk voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.4 Uitzondering

Lid 14.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende

14.5 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit hoofdstuk mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan 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 teniet is gegaan;
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het hoofdstuk, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.



kubiek