

Wijzigingsplan

PLATTEWEG 7, REEUWIJK

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

19 oktober 2023

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.Platteweg7-WP80

OPDRACHTNEMER

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

OPDRACHTGEVER

G.A. Bras
Platteweg 7
2811 HL Reeuwijk

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

17 maart 2023

11 juli 2023
19 oktober 2023

VERSIE

1e versie

1e versie
1e versie

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.2 Nieuwe situatie	12
2.3 Verkeer en parkeren	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	25
4.1 Milieu	25
4.2 Waterparagraaf	30
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.4 Flora en fauna	35
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	37
5.1 Algemeen	37
5.2 Verbeelding	37
5.3 Regels	37
5.4 Handhaving wijzigingsplan	39
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	41
6.3 Communicatie	41
6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
Bijlage bij toelichting	43
Bijlage 1 Brief omgevingsdialoog met omwonenden	44
Regels	47
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	48
Artikel 1 Begrippen	48
Artikel 2 Wijze van meten	52
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	55
Artikel 3 Wonen - 1	55
Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2	58

Hoofdstuk 3	Algemene regels	60
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	60
Artikel 6	Algemene bouwregels	61
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	63
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 9	Overige regels	66
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	67
Artikel 10	Overgangsrecht	67
Artikel 11	Slotregel	68
Vaststellingsbesluit		69

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Platteweg 7 in Reeuwijk staat een woning. In het verleden was hier een kantoor gevestigd, doch deze bedrijfsactiviteiten zijn in 2018 beëindigd. Dit perceel heeft in het bestemmingsplan 'Plassengebied' echter nog de bestemming 'Bedrijf'. In verband hiermede heeft de eigenaar gezocht naar een passende vervolfunctie van de huidige bestemming. Het meest voor de hand is om de bestemming 'Bedrijf' om te zetten naar 'Wonen' overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor vervolfuncties. In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat omzetting naar 'Wonen' vanuit een goede ruimtelijke ordening mogelijk is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Platteweg in de uiterste zuidwesthoek van het Plassengebied van de Reeuwijkse Plassen. Aan oostzijde van het plangebied staat een vrijstaande woning. Aan de westzijde ligt water met aansluitend een voet- en fietspad (Burgemeester Lucasselaan) en de Breevaart. Het fietspad loopt via een brug ten zuiden van het plangebied naar de Platteweg. Verderop ligt de Breevaartbrug, een wijkontsluitingsweg richting Gouda. Ten noorden van het plangebied ligt de Plas Elfhoeven. In onderstaande situatietekening (figuur 1) is het plangebied met omgeving aangeduid.



Figuur 1: Situatietekening plangebied en omgeving.

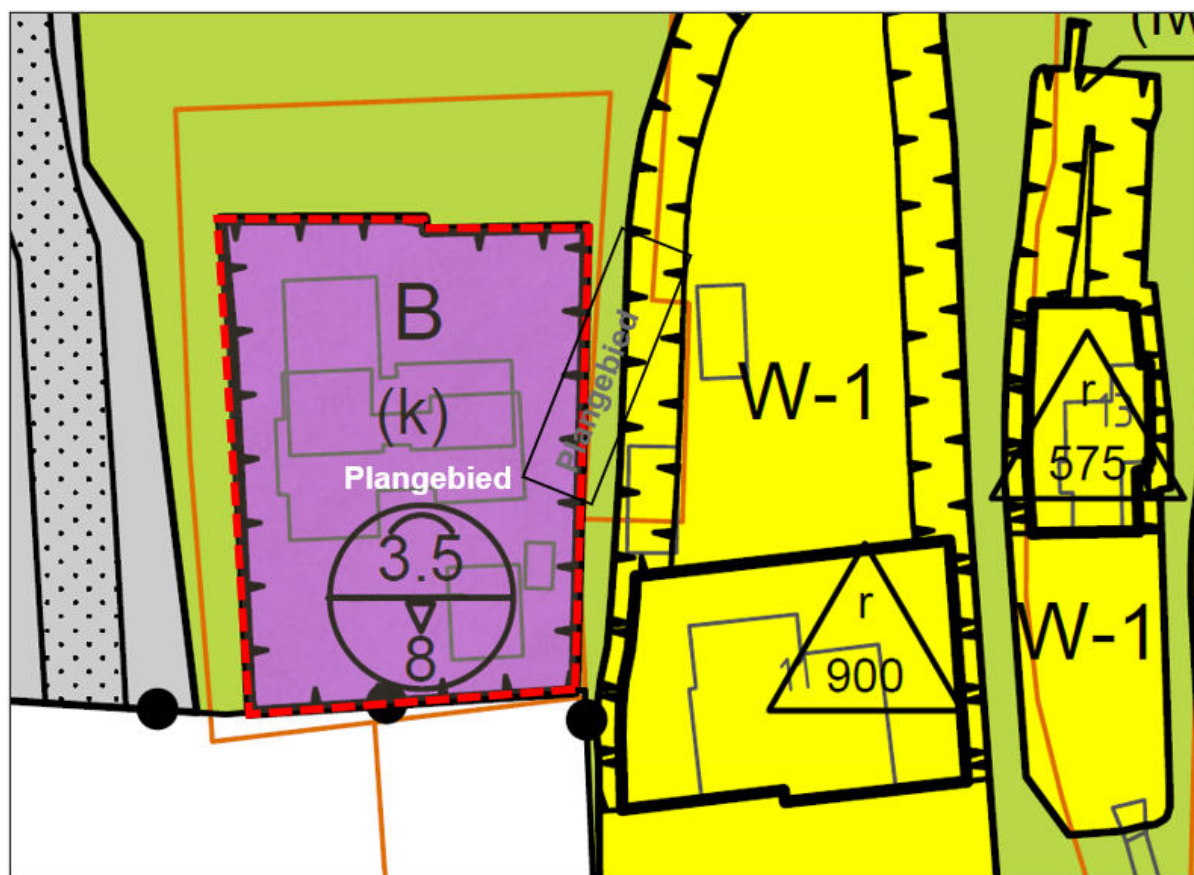
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

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

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Plassengebied' de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'kantoor'. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn bedrijfsactiviteiten tot en met ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en een kantoor toegestaan. Voorts is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2.

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



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

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is in artikel 4.5.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming van een bouwvlak met de bestemming 'Bedrijf' – indien sprake is van een algehele beëindiging van een bedrijf – te wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie, met inachtneming van het volgende:

- de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het bedrijf is beëindigd;
- de bestemming mag uitsluitend gewijzigd worden ten behoeve van 'Wonen - 1' of een maatschappelijke bestemming ten behoeve van een zorgfunctie (zoals resocialisatie, therapie, zorgboerderij);
- de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven

- optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogen gebouwen niet worden herbouwd, mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet worden uitgebreid; het aantal woningen mag niet toenemen;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, de huidige bebouwing gesloopt mag worden, waarbij geldt dat maximaal 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak mag worden teruggebouwd tot een maximum van 500 m², waarbij geen uitbreiding van de woning mag plaatsvinden;
 - f. indien gebruik is gemaakt van een saneringsregeling als bedoeld onder e, mag het oppervlak aan bebouwing dat in de nieuwe situatie is ontstaan als bestaand worden beschouwd, ook als dit oppervlak groter is dan volgens de bouwregels van de betreffende bestemming is toegestaan
 - g. bestaande natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
 - h. vervolgfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de functie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
 - i. er dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
 - j. buitenopslag is in geen geval toegestaan.

In dit wijzigingsplan wordt in paragraaf 3.3.2 aangetoond dat aan de hieraan gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

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

De Platteweg kan worden gekarakteriseerd als een dubbelzijdig bebouwingslint met voornamelijk vrijstaande woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven, alsmede enkele (watersport)bedrijven met noordelijk hiervan de Plas Elfhoeven. Ten zuiden van de Platteweg ligt verderop de Goudse Hout.

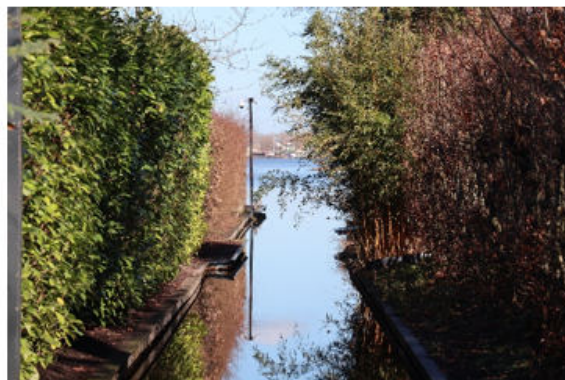
Naastgelegen woning Platteweg 11.



Plas Elfhoeven.



Westelijk gelegen fietspad.



Watergang tussen percelen nr. 7 en 11.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het meest zuidwestelijke gedeelte van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk tegen de gemeentegrens met Gouda aan. Op het woonperceel staat een vrijstaande woning met enkele bijgebouwen. Vroeger was hier ook een kantoor gevestigd. Deze activiteit is enkele jaren geleden beëindigd. Het woonperceel heeft evenwel nog de bestemming 'Bedrijf' behouden met de functieaanduiding 'kantoor'. Voor het overige bevinden zich hier in de (directe) omgeving voornamelijk vrijstaande woningen.

Voorzijde woning.



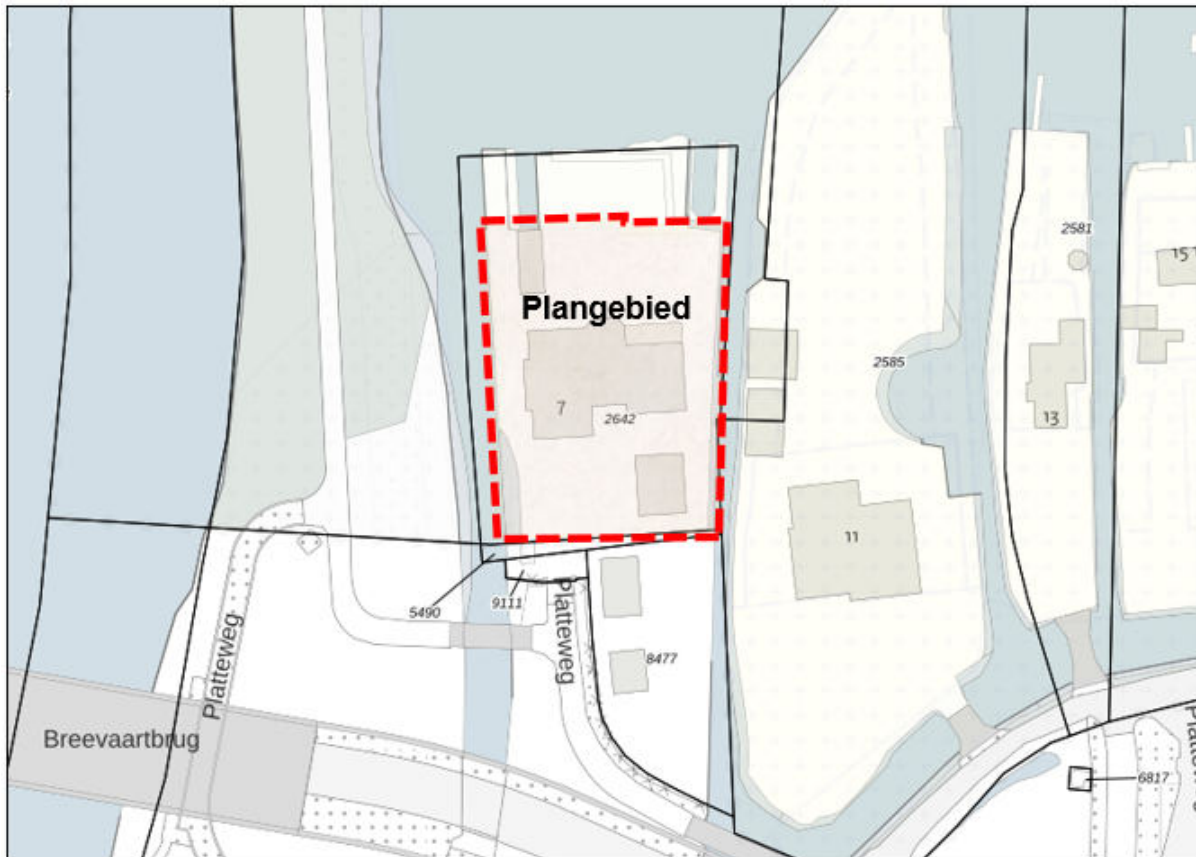
Achterzijde woning.



Luchtfoto perceel Platteweg 7 in Reeuwijk.

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestemming van het bedrijfsperceel gewijzigd naar wonen. Sprake is alleen van een vervolgfunctie zonder dat er bouwactiviteiten plaatsvinden. Voldaan wordt aan de in artikel 4.5.1 van het bestemmingsplan genoemde voorwaarden. In Hoofdstuk 6 (milieu en omgevingsaspecten) wordt aangetoond dat de woonfunctie aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat en er voor omliggende (agrarische) bedrijven geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen. In figuur 3 is de bestaande, te behouden, situatie opgenomen.



Figuur 3: Situatietekening bestaande, te behouden toestand met vrijstaande woning en bijgebouwen.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op de Platteweg is de maximum snelheid 30 km/uur. De hier voor gemotoriseerd verkeer doodlopende weg heeft een functie van erftoegangsweg richting de Houtsingelrotonde. Via deze weg is in westelijke richting Gouda en Reeuwijk bereikbaar. In oostelijke richting is via de wijk Goverwelle de N228 aan te rijden. De Platteweg is tevens een recreatieve verbinderoute voor langzaam verkeer tussen Reeuwijk-Brug/ Gouda en het Plassengebied.



Inrit naar woning.



Platteweg met links de Goudse Houtsingel.

Parkeren

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

De woning wordt vanaf de bestaande uitrit ontsloten op de Platteweg. Het woonperceel is van dusdanige

omvang dat er meerdere voertuigen op eigen terrein kunnen worden geparkeerd. Qua parkeernorm wordt uitgegaan van 'koop, vrijstaand', 'niet stedelijk' in een bebouwingslint (CROW, publicatie 381). Hiervoor geldt een maximum parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning (inclusief 0,3 pp aandeel bezoekers). Dit regels voor parkeren zijn geborgd in de Overige regels voor parkeren in artikel 9.1 van het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

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

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

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

De vier prioriteiten

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

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

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

Drie afwegingsprincipes

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

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

Relatie tot het wijzigingsplan

Het plangebied ligt in het Groene Hart, dit gebied is aangewezen als Nationaal landschap. Het doel is om de kwaliteit te versterken en te beschermen. De ontwikkeling voorziet alleen in een vervolgfunctie van 'Bedrijf' naar 'Wonen' zonder dat er bouwactiviteiten plaatsvinden. De landschappelijke waarden worden niet aangetast. De rijksbelangen worden niet geraakt.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

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

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In dit wijzigingsplan wordt alleen een vervolgfunctie mogelijk gemaakt van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn

de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

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

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

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

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

Kwaliteitskaart

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

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

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

Richtpunten zijn onder andere:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden

behouden.

- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

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

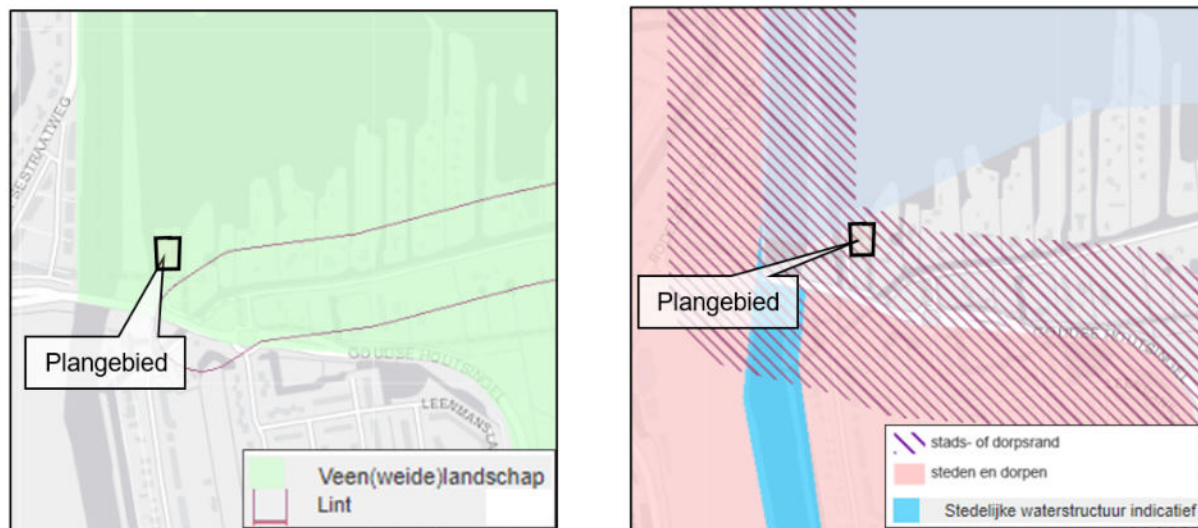
Op de *Laag van de stedelijke occupatie* ligt het plangebied in de stads- dorpsrand (figuur 4). De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Op de *Laag van de Beleving* grenst het plangebied aan een recreatiegebied.

Toetsing planinitiatief

Dit wijzigingsplan maakt een vervolgfunctie van 'Bedrijf' naar 'Wonen' mogelijk, zonder dat de bebouwing toeneemt. De belevingswaarde van het Plassengebied wordt door deze wijziging niet aangetast. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied blijven behouden. De vervolgfunctie sluit beter aan bij het bebouwingslint waar overwegend woningen staan. De richtpunten zijn niet in het geding bij deze ontwikkeling.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Een wijziging van bestemming van 'Bedrijf' naar 'Wonen' tast de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet aan. Er is geen strijd met de provinciale belangen.



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

3.2.2 Omgevingsverordening

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in

artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond hiervan dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit wijzigingsplan maakt een vervolgfunctie mogelijk van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toetsing aan de Ladder is derhalve niet nodig.

Ruimtelijke kwaliteit

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

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

In artikel 6.9, lid 9 is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, ontwikkelingen mogelijk kan maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied op de Laag van cultuur- en natuurlandschappen aangeduid als 'veen(weide)gebied'. De landschappelijke kenmerken van het gebied worden niet aangetast, omdat er alleen sprake is van een vervolgfunctie naar Wonen.

De *dorpsrand* is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Een vervolgfunctie van 'Bedrijf' naar 'Wonen' zonder nieuwbouw versterkt het bebouwingslint langs de Platteweg, omdat een bedrijfsfunctie hier niet passend is.

Sprake is van bestaand bebouwings*lint*, waarbij gezocht is naar een passende vervolgfunctie met behoud van de aanwezige lintstructuur. De lintbebouwing wijzigt niet als gevolg van deze vervolgfunctie. De historische gaafheid van het lint langs de Platteweg wordt gerespecteerd, waarbij rekening wordt gehouden met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing.

De richtpunten zijn niet in het geding. Hier is sprake van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan. De bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde van het plangebied blijven ondanks deze planaanpassing intact.

Conclusie

Deze planontwikkeling maakt een vervolgfunctie mogelijk van een 'Bedrijf' naar 'Wonen' zoals dat al door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan 'Plassengebied' waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit blijven hierdoor

ongewijzigd. De provinciale belangen zijn hierbij niet in het geding.

3.2.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

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

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

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

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

Ambities gebiedsprofiel

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

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

Weefsel van linten

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

Veenplaslint

De groene, lommerrijke kades met smalle weggetjes in de Reeuwijkse Plassen zijn heel aantrekkelijke woon- en recreatiemilieus. Oorspronkelijk waren slechts de oude ontginningsassen van Sluipwijk en Platteweg bebouwd. Dit zijn de linten waar nu de meeste bebouwing staat. De historische bebouwing is vaak ingebouwd en de agrarische functie is verdwenen. Het oude verkavelingspatroon is deels nog

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

Aanvullende ambities zijn o.a.:

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

Toetsing planinitiatief

Het plangebied ligt aan de Plas Elfhoeven met overwegend een informeel karakter aan een veenplaslint. Doorzichten op de plassen vanaf de Platteweg wijzigen niet, omdat er alleen sprake is van een functiewijziging zonder dat de bebouwing toeneemt. Deze vervolgfunctie past qua korrelgrootte en oriëntatie in het veenplaslint.

Conclusie

De vervolgfunctie naar 'Wonen' is in overeenstemming met het ambitiebeeld van het Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit worden ten opzichte van de huidige planologische situatie niet aangetast. Mitsdien kan worden voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot de in dit wijzigingsplan mogelijk te maken vervolgfunctie naar wonen van het perceel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

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

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

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

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

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

Gezonde dorpen

Het oplossen van het woningtekort moet meer prioriteit krijgen; dat vinden ook de inwoners. Daarom biedt de gemeente tot 2035 de mogelijkheid om 3000 tot 3500 nieuwe woningen toe te voegen én om

bestaande woningen aan te passen. De gemeente speelt daarbij beter in op de behoefte: wonen voor kleine huishoudens, senioren en starters, betaalbare koop- en huurwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners. Ook bij nieuwe ontwikkelingen en plannen krijgt dit een plek. Dat biedt al deze groepen mensen meer kansen én zorgt voor meer draagvlak voor voorzieningen. De gemeente gaat hier meer regie op voeren.

Evenwicht in het plasseengebied

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

Gezonde dorpen: duurzaam, groen en goed wonen

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

Toetsing planinitiatief

De locatie ligt in een bebouwingslint van het Plassengebied. Deze herontwikkeling levert kwaliteitswinst op, omdat de bestemming 'Bedrijf' in een overwegend woongebied wordt geschrapt ten gunste van een woonbestemming zonder dat de bebouwing toeneemt.

Conclusie

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten worden niet aangetast. Gesteld kan worden dat de vervolgfunctie naar wonen in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

3.3.2 Toetsing wijzigingsbevoegdheid

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Plassengebied' van kracht, zoals genoemd in paragraaf 1.3. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 4.5.1 onder voorwaarden bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat zij de bestemming kunnen wijzigen naar wonen. In deze paragraaf wordt de planontwikkeling getoetst aan de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen relevante voorwaarden om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid naar wonen	Toetsing
a. De wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het bedrijf is beëindigd.	De bedrijfsactiviteiten zijn in 2018 beëindigd.
b. De bestemming mag uitsluitend gewijzigd worden ten behoeve van 'Wonen - 1' of een maatschappelijke bestemming ten behoeve van een zorgfunctie (zoals resocialisatie, therapie, zorgboerderij).	In de regels en op de verbeelding is vastgelegd dat het perceel is bestemd voor 'Wonen - 1' overeenkomstig het bepaalde in het bestemmingsplan Plasse ngebied.
c. De vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).	In paragraaf 4.1 is aangetoond dat de planontwikkeling niet leidt tot beperkingen van gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

d. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogen gebouwen niet worden herbouwd, mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet worden uitgebreid; het aantal woningen mag niet toenemen.	In Artikel 3 van de regels zijn deze voorwaarden als zodanig vastgelegd; één en ander overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan Plassengebied.
e. In afwijking van het bepaalde onder d geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, de huidige bebouwing gesloopt mag worden, waarbij geldt dat maximaal 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak mag worden teruggebouwd tot een maximum van 500 m ² , waarbij geen uitbreiding van de woning mag plaatsvinden.	N.v.t.
f. indien gebruik is gemaakt van een saneringsregeling als bedoeld onder e, mag het oppervlak aan bebouwing dat in de nieuwe situatie is ontstaan als bestaand worden beschouwd, ook als dit oppervlak groter is dan volgens de bouwregels van de betreffende bestemming is toegestaan.	N.v.t.
g. Bestaande natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast.	In de regels (artikel 3.2, sub f) en op de verbeelding is conform het bestemmingsplan een vijf meter brede functieaanduiding landschapswaarden opgenomen.
h. Vervolgfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de functie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse.	Het perceel is feitelijk al in gebruik voor Wonen. In de nieuwe planologische situatie is dat niet anders. Er is dan ook geen sprake van een verkeersaantrekkende werking.
i. Er dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota.	In artikel 9.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren zijn de meest actuele regels voor parkeren opgenomen in het wijzigingsplan.
j. Buitenopslag is in geen geval toegestaan.	In artikel 7.1, lid a sub 4 van de Algemene gebruiksregels is conform de regels van het geldende bestemmingsplan in opgenomen dat buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Het college kan op grond van onderhavig wijzigingsplan de bestemming van het plangebied wijzigen naar woondoeleinden.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Milieu

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

4.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Deze beoordeling moet ook plaatsvinden als de omvang onder de drempelwaarde valt.

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

Onderzoek/ beoordeling

Dit project valt mogelijk onder categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject uit Bijlage D. In dit wijzigingsplan wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De ontwikkeling op deze plaats is om de volgende redenen niet te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.:

- fysieke wijziging: deze is beperkt, omdat er alleen sprake is van een functiewijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' zonder dat de bebouwing toeneemt.
- lokale context: het bebouwingslint blijft gehandhaafd zonder toename aan bebouwing.
- planologische mogelijkheden: de gronden zijn in het geldende bestemmingsplan al bestemd voor wonen bij een bedrijf.

Er is geen m.e.r.-beoordeling nodig, omdat een functie-aanpassing volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De fysieke wijziging is beperkt, omdat er alleen sprake is van een functiewijziging zonder dat de bebouwing toeneemt. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten.

Conclusie

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

4.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

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

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

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

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

Onderzoek/ beoordeling

Aan de Platteweg staan in dit deel nagenoeg alleen woningen. Sprake is van een rustig woongebied. In de directe nabijheid (100 meter) staan nagenoeg alleen milieugevoelige functies. Alleen aan de Wethouder Venteweg 224, 226 en 228 in Gouda zijn bedrijven gevestigd in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Deze bedrijfsbestemmingen liggen op ruim 80 meter afstand ten zuiden van het plangebied, zodat er geen beperkingen zijn voor het plangebied. Andersom geredeneerd worden deze bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

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

4.1.3 Geluid

Wettelijk kader

Wettelijk kader wegverkeerslawaai

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

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

en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Wettelijk kader spoorweglawaai

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

Wettelijk kader industrielawaai

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

Onderzoek/ beoordeling

Verkeerslawaai

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Goudse Houtsingel en Bodegraafsestraatweg. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. De wegen zijn binnenstedelijk en hebben een zonebreedte van 200 meter. De overige wegen, waaronder de Platteweg, geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze situatie worden evenwel geen nieuwe geluidgevoelige functies toegevoegd. De bedrijfswoning wordt alleen omgezet naar burgerwoning. De leefomgevingskwaliteit wordt niet in negatieve zin wordt beïnvloed, omdat de verkeersbelasting van de Platteweg relatief laag is. Uit onderzoek blijkt verder dat de woning niet op een saneringslijst staat en er geen hogere waarde Wgh is verleend.

Railverkeerslawaai

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

Industrielawaai

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

Conclusie

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

4.1.4 Bodem

Wettelijk kader

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

Onderzoek/ beoordeling

Het huidige gebruik als wonen is qua gevoeligheid niet anders dan het beoogde toekomstige gebruik. In het kader van het wijzigingsplan kan een bodemonderzoek dan ook achterwege worden gelaten.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast

zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid van het bevoegd gezag.

Conclusie

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

4.1.4.1 Niet gesprongen explosieven

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

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

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

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

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

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

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

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

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

groepen, gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek/ beoordeling

Het plan omvat alleen een vervolgfunctie van bedrijfswoning naar burgerwoning. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Om toch een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2021 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs de Houtmansingel. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 18,2 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt ten hoogste 17,4 µg/m³. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt dat de hoogste concentratie 9,8 µg/m³ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m³.

Langs de Platteweg liggen geen rekenpunten in de NSL Monitoringtool. De concentraties langs deze weg is evenwel lager dan de concentraties langs de Houtmansingel, omdat op dit gedeelte nagenoeg geen verkeer rijdt. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

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

4.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

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

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

Onderzoek/ beoordeling

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

Transport gevaarlijke stoffen

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

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

Transport over water

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

Transport over spoor

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

Wegtransport

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

Transport per buisleiding

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

Inrichtingen

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

Risicokaart

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

Conclusie

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

4.2 Waterparagraaf

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

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

4.2.1 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor elk ruimtelijk plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

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

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

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

Keur en uitvoeringsregels

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

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

maar ook aan:

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

In 2020 is de Keur 2020 in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist (zie <http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>). De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Riolering en afkoppelen

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

rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

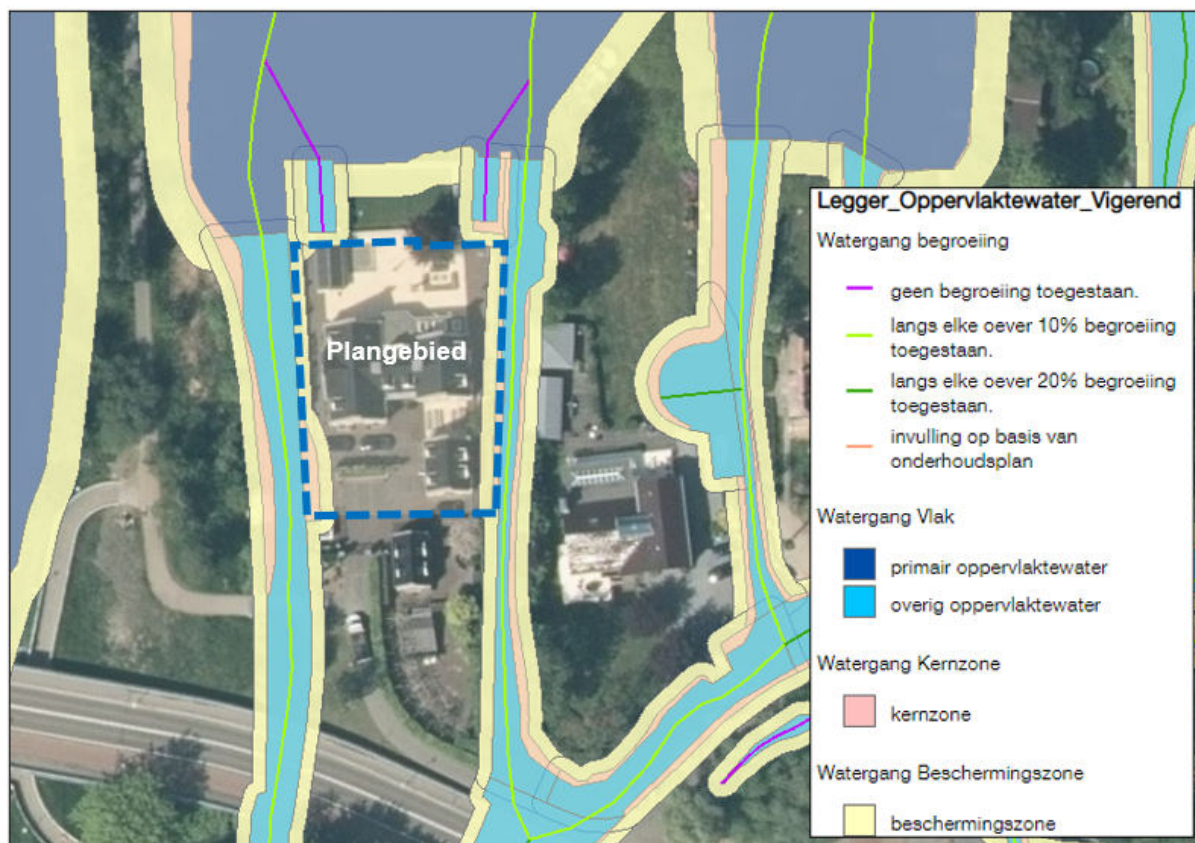
4.2.2 Waterhuishouding

Veiligheid en waterkeringen

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

Oppervlaktewater

Op de Legger oppervlaktewater ligt aan de west-, noord- en zuidzijde van het plangebied overig oppervlaktewater met een beschermingszone van 2 meter. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 5. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Er zijn er geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 5: Uitsnede Legger oppervlaktewater 2018. Plangebied blauw gestippeld omlijnd.

Toekomstige situatie

Het plangebied bestaat uit een bestemmingsvlak voor 'Wonen'. Er is alleen sprake van een functiewijziging zonder dat er bouwactiviteiten plaatsvinden. Per saldo blijft het verhard oppervlak gelijk. Dit betekent dat er op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap geen watercompensatie nodig is.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Bij de bouw van de woning is gebruik gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

Afvalwaterketen en riolering

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

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

Het hemelwater wordt afgevoerd naar het aangrenzende oppervlaktewater.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen deze planontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

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

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

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

4.3.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

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

4.3.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

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

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart heeft het plangebied de aanduiding "medebestemming Archeologische Waarden AW 2" (figuur 6). Voor deze gronden is een omgevingsvergunning vereist bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m².

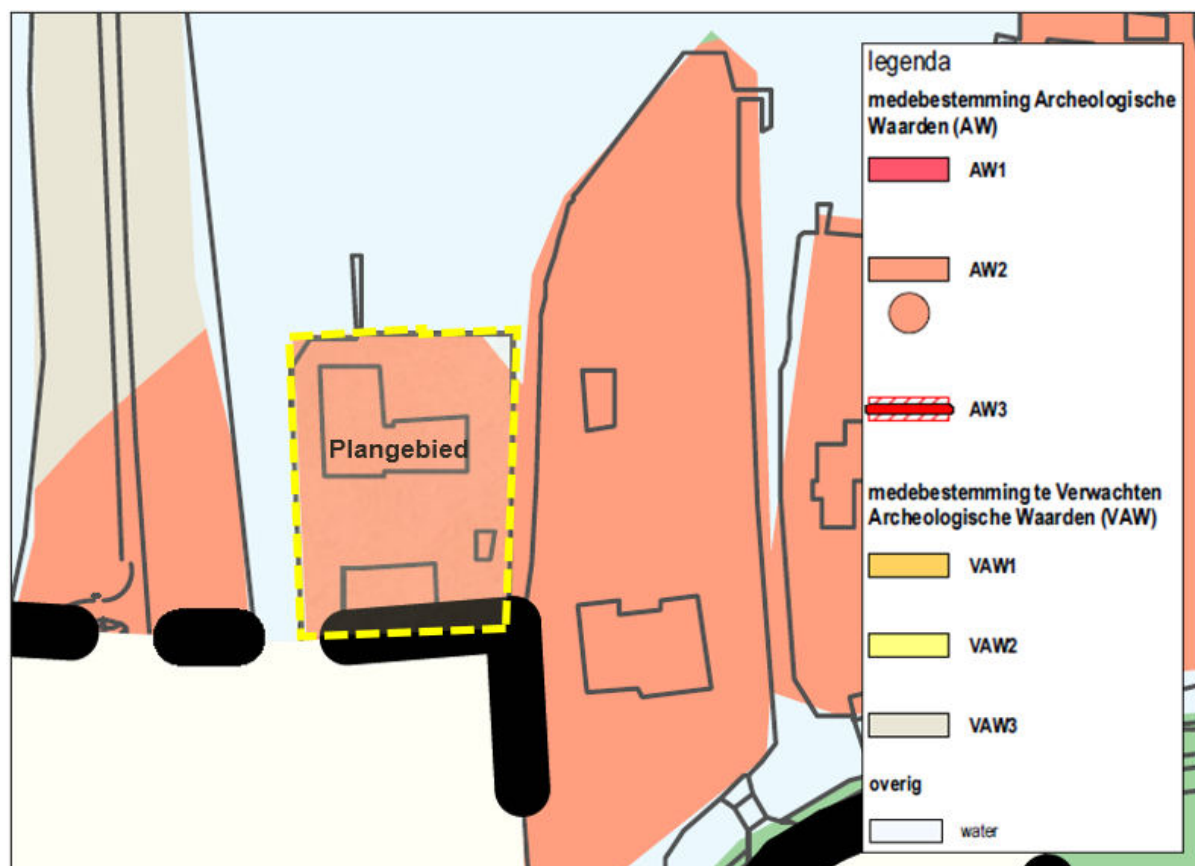
Onderzoek/ beoordeling

Op de geactualiseerde archeologische beleidskaart heeft het plangebied archeologische waarden. Onderzoek is nodig voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm beneden het maaiveld. Archeologisch onderzoek kan evenwel achterwege worden gelaten, omdat er geen grondingrepen plaatsvinden. Om de archeologische waarden te beschermen wordt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Hiermee is het wijzigingsplan uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.

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

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze functiewijziging.



Figuur 6: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012. Plangebied geel omkaderd.

4.3.3 Cultuurhistorie en monumenten

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

In het plangebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin worden de cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied aangetast. De bestaande bebouwing zelf heeft geen cultuurhistorische waarde. De woning is voorts niet opgenomen in inventarisatielijst van de provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland. Voor het overige worden de cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied niet aangetast.

Conclusie

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

4.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

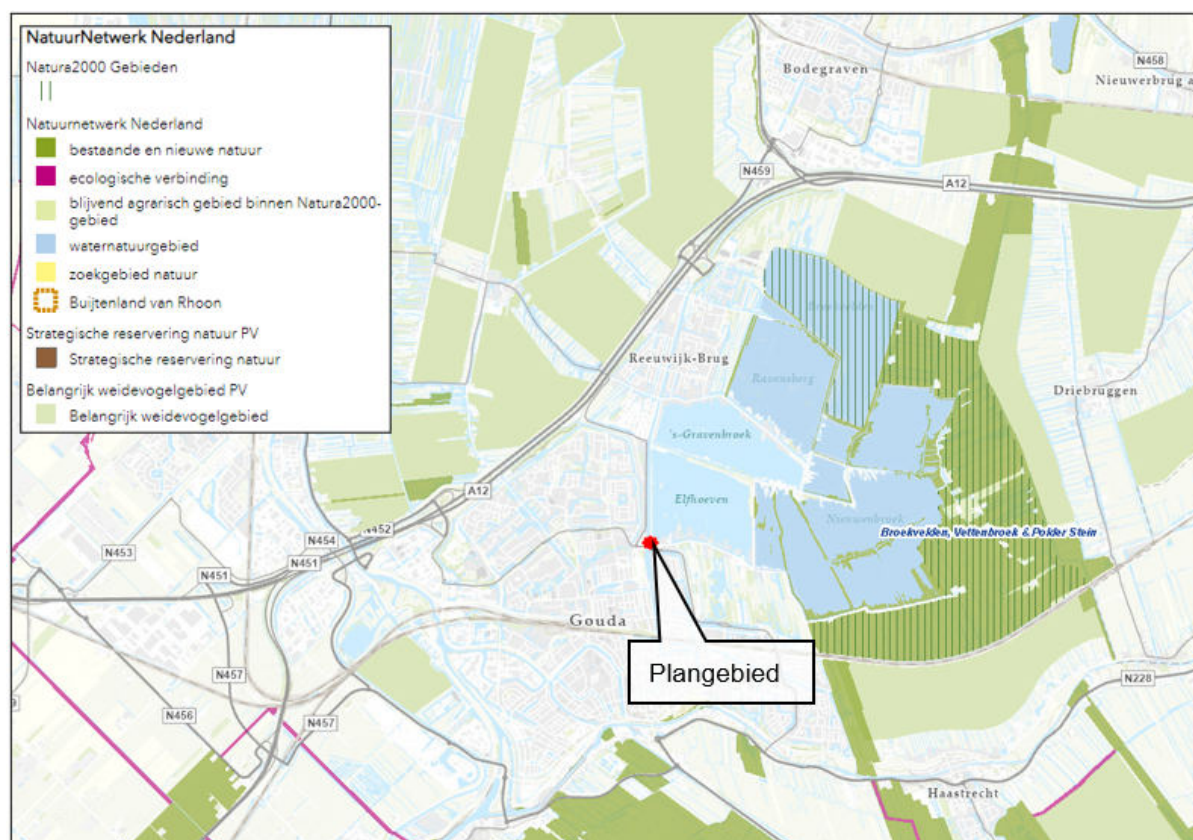
Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit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

Onderzoek/ beoordeling

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde gebied dat is beschermd in het kader van de Wnb betreft het Natura 2000-gebied "Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein". Dit beschermd gebied ligt op ongeveer 2,1 km afstand (figuur 7). Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt op 9,1 km afstand. Gelet op de relatief grote afstand worden geen (significante) effecten verwacht op deze Natura2000-gebieden. Daarom is een Habitattoets achterwege gelaten.

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van Natuurnetwerk Nederland (NNN) van de provincie Zuid-Holland. Op circa 1,9 km ten zuidoosten van het plangebied ligt een belangrijk weidevogelgebied. De bestemmingswijziging heeft geen nadelige gevolgen voor gebiedsbescherming.



Figuur 7 NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

4.4.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 2,1 km ten oosten van het plangebied. Dit gebied is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar wordt mogelijk binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Het op 9,1 km noordelijk gelegen Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatgebied.

Dit wijzigingsplan maakt alleen een vervolgfunctie mogelijk, zonder dat het gebruik wijzigt. Evenmin vinden er bouwactiviteiten plaats. Voor deze effectbeschrijving is daarom geen berekening nodig. Het aspect stikstofdepositie vormt voor het wijzigingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

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

4.4.2 Effect vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet uitsluitend in een functiewijziging van het plangebied naar wonen. Er vinden geen kap- of snoeiwerkzaamheden plaats van aanwezig groen. De kans is dan ook nihil dat de voorgenomen activiteit een schadelijk effect heeft op beschermde soorten. Dit in combinatie met voortzetting van het gebruik maakt dat hier geen te beschermen ecologische waarden verwacht worden. Om deze reden wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Deze bepaalt dat eenieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen bestaan tegen deze planontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. Hierbij is de meest actuele versie gebruikt van de tweede (in voorbereiding zijnde) herziening van het bestemmingsplan 'Plassengebied'. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Wonen - 1

De op de kaart voor 'Wonen - 1' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere

aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: een hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken. In de planregels en/of op verbeelding zijn onder andere de toegestane hoogte en de maximale inhoud van het hoofdgebouw vastgelegd. Met betrekking tot de situering van het hoofdgebouw is op de verbeelding een bouwvlak ingetekend, waarin het hoofdgebouw gesitueerd dient te worden.

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

Artikel 4 Waarde - archeologie - 2

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

5.3.3 Algemene regels

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

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Overschrijding bouwgrenzen

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

Plaatsen en vergroten van bruggen

In dit artikel is bepaald dat het verboden is om nieuwe bruggen te plaatsen of bestaande bruggen te vergroten. Dit verbod is in het wijzigingsplan opgenomen om te voorkomen dat er vanuit ruimtelijk of verkeerkundig oogpunt ongewenste situaties ontstaan. Het uitvoeren van deze werkzaamheden kan worden toegestaan met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 8.3 van de regels.

Ondergronds bouwen

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

Maten en bouwgrenzen

In dit artikel wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken van de regel dat bouwgrenzen niet mogen

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

Plaatsen en vergroten bruggen

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

Artikel 9 Overige regels

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

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 10 Overgangsrecht

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

Artikel 11 Slotregel

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

5.4 Handhaving wijzigingsplan

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het wijzigingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de wijzigingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.
3. *Realistische en inzichtelijke regeling*
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. *Actief handhavingsbeleid*
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze situatie is alleen sprake van een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar woning. Er is geen sprake van een planontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro. Tussen initiatiefnemer en gemeente is een exploitatieovereenkomst gesloten, waaronder verhaal van planschade om de planschaderisico's voor de gemeente af te dekken. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp wijzigingsplan toegezonden de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

6.3 Communicatie

Initiatiefnemer heeft het voornemen tot functiewijziging besproken met de eigenaar/ bewoners van het aangrenzende perceel Platteweg 11. De geanonimiseerde brief van 13 maart 2023 is opgenomen in Bijlage 1. Zij hebben schriftelijk op 15 maart 2023 medegedeeld hiertegen geen bezwaren te hebben.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 24 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terzieslegging zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ingediend. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terzieslegging kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage bij toelichting

Bijlage 1 Brief omgevingsdialoog met omwonenden

Reeuwijk, 13 maart 2023

Onderwerp: bestemmingsplanwijziging perceel Platteweg 7, Reeuwijk

Beste burenen,

U ontvangt deze brief omdat wij, de familie [REDACTED], Platteweg 7, u graag willen informeren over onze aanvraag bij de gemeente Bodegraven- Reeuwijk.

Wij hebben onlangs een verzoek tot wijziging van de bestemming van ons perceel aan de Platteweg 7 gedaan om deze te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. In het bestemmingsplan 'Plassengebied' is ons perceel namelijk (nog) bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'kantoor', terwijl het perceel alleen voor woondoeleinden in gebruik is.

Met de beoogde bestemmingswijziging wordt de reeds jarenlange feitelijke situatie gelegaliseerd. Aan de feitelijke situatie zal niets wijzigen, u zult dan ook geen enkele hinder onder vinden van deze wijziging.

U kunt binnen twee weken na datum van deze brief reageren wanneer u vragen en/of opmerkingen hebben over deze aangevraagde wijziging van de bestemming van ons perceel. Wanneer u nog een mondelinge toelichting wenst horen wij dat graag. In dat geval komen wij graag bij uw langs om onze plannen toe te lichten. U kunt ons bereiken via de heer [REDACTED] (T: [REDACTED]).

De resultaten van deze omgevingsdialoog zullen wij delen met de gemeente.

Met vriendelijke groet,

De familie [REDACTED]

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het wijzigingsplan Platteweg 7, Reeuwijk met identificatienummer NL.IMRO.1901.Platteweg7-WP80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.2 wijzigingsplan

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

1.3 bestemmingsplan Plassengebied

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 afwijking

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

1.7 archeologisch onderzoek

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

1.8 archeologische waarde

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

1.9 achtererf

Erf gelegen op minstens 1 meter achter de voorgevellijn.

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingsgrens

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

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

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

1.14 bed & breakfast

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

1.15 bestaande bebouwing

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

1.16 bestaand gebruik

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

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bijbehorend bouwwerk

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

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

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

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 cultuurhistorische waarde

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

1.29 erf- en terreinafscheiding

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

1.30 gebouw

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

1.31 hoofdgebouw

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

1.32 huishouden

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

1.33 kap

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

1.34 kleinschalig beroep- en bedrijf-aan-huis

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

1.35 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.

1.36 nadere eis

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

1.37 natuurwaarde

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

1.38 NEN

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

1.39 overig bouwwerk

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

1.40 overkapping

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

1.41 peil

- a. Voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

1.42 plangrens

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

1.43 prostitutie

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

1.44 seksinrichting

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

1.45 steiger

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

1.46 vlonder

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

1.47 voldoende laad- en losvoorzieningen

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

1.48 voldoende parkeergelegenheid

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

1.49 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererf.

1.50 voorgevel

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

1.51 voorgevelrooilijn

De lijn in het verlengde van de voorgevel.

1.52 wonen

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

1.53 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

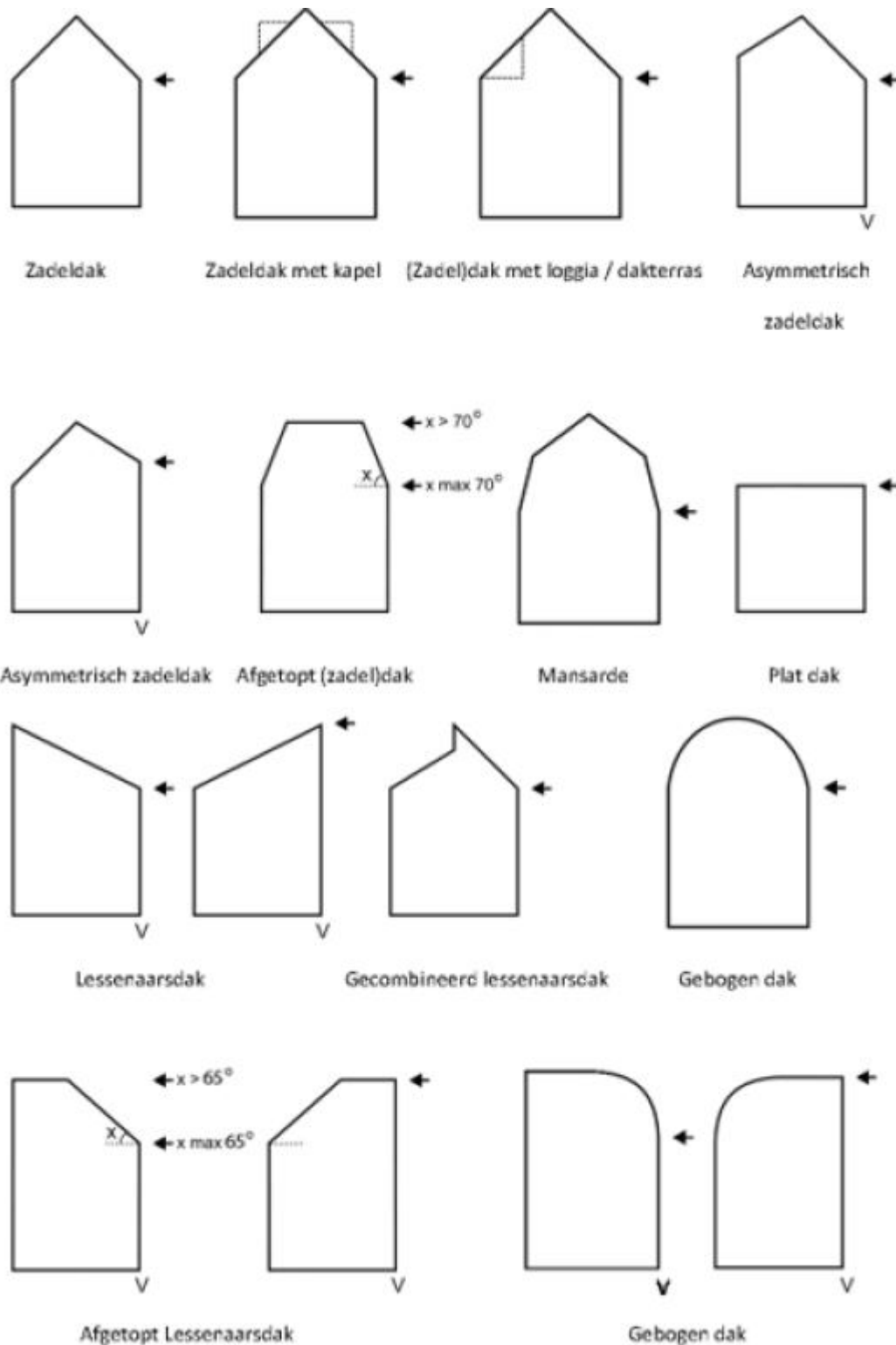
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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



2.5 inhoud van een bouwwerk

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

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

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

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 vloeroppervlakte

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd:

- woningen met bijbehorende bouwwerken;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- en gelden de volgende regels:
- gebouwen en onderheide terrassen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
 - in aanvulling op het bepaalde onder c geldt dat buiten het bouwvlak bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 20 m², mogen worden opgericht waarbij geldt dat binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans niet mag worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in lid 6.3;
 - in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 3.1 onder b binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan en mogen worden behouden, maar niet worden herbouwd;
 - ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken en het bepaalde in lid 3.2.1 en lid 6.3;
 - per bouwvlak mag één woning gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven;
 - voorts geldt het volgende:

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

3.2.1 Steigers en vlonders

- Steigers en vlonders mogen ook buiten bouwvlak worden gebouwd;

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.2, sub c, bepaalde ten behoeve van het toestaan van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel, mits de stedenbouwkundige waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet worden aangetast.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het gebruik tot het toestaan van een bed & breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. de bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, de bed & breakfast is niet toegestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed & breakfast moet gekoppeld en ondergeschikt zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. het vloeroppervlak van de bed & breakfast en van eventuele kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis als bedoeld in artikel 3.1 mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
- d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan vier personen in maximaal 4 kamers bed & breakfast worden geboden;
- e. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
- f. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein te worden opgevangen, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
- g. als gevolg van de bed & breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

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

3.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c. het aanbrengen van boven of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen;
- e. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- g. het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten;

- h. het aanleggen of aanbrengen van dammen, oeverbescherming, kaden of aanlegplaatsen;
- i. het verwijderen van (delen van) rietkragen, broeihopen en struweel/ruigte op een natte ondergrond;
- j. het scheuren of frezen van grasland anders dan ter instandhouding of verbeteren van het grasland.

3.5.2 *Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van 3.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan overeenkomstig een verleende vergunning;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- e. in het geval van 3.5.1 sub e, het een ontsluitingspad naar de openbare weg betreft of andere verharding met in totaal een oppervlak van ten hoogste 30 m².

3.5.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 3.5.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in lid 3.1 onder c, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de in het bestemmingsplan Plassengebied genoemde rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in bijlage 5, bijlage 6 en bijlage 7 van het bestemmingsplan als genoemd in 1.3), alsmede het rapport 'Overzicht historisch-landschappelijke elementen en structuren Plassengebied', van november 2018 (zoals opgenomen in bijlage 10 van de 2e herziening van het bestemmingsplan Plassengebied) en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- b. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming; geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- c. een onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkwaliteit en waterkwantiteit van de betreffende gronden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

4.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 4.2 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.

4.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 4.3.1, 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 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

6.2 Ondergronds bouwen

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

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

6.3 Oevers en bescherming

6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

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

6.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing op de volgende maatvoeringen, mits is voldaan aan de (bijbehorende) voorwaarden in de rapporten Landschapswaarden, zoals opgenomen in bijlagen 5, 6 en 7 van het bestemmingsplan als genoemd in 1.3).

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

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

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een om Omgevingsvergunning voor de bouw van oeverbescherming, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende maatvoeringen en de (bijbehorende) voorwaarden in de rapporten Landschapskwaliteiten, zoals opgenomen in bijlagen 5, 6 en 7 van het bestemmingsplan als genoemd in 1.3:

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

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

6.4 Dakoverstekken, luifels en balkons e.d.

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

6.5 Klimaattoets

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verbod

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maten en bouwgrenzen

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

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

8.2 Bouwen buiten bouwvlak

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

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

met inachtneming van het volgende:

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

8.3 Plaatsen of vergroten van bruggen

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

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

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

8.4 Entreehekwerken buiten bouwvlak

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

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

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

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

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

9.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 9.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een bouwwerk, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 10.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 10.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 10.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Platteweg 7, Reeuwijk.

Vaststellingsbesluit

**BESLUIT**

Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,

1. Gelezen het wijzigingsplan van Exploitatiemaatschappij Elfhoeven B.V., gevestigd aan de Jan Tinbergenstraat 16A, 2811 DZ Reeuwijk, vertegenwoordigd door de heer G.A. Bras, gedateerd 20 maart 2023, om toepassing te geven aan artikel 3.6, lid 1 onder a Wro voor het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan "Plassengebied", ter plaatse van het perceel Platteweg 7 te Reeuwijk.

Overwegende,

- dat het verzoek tot wijziging betreft het wijzigen van de bestemming Bedrijf in Wonen op het perceel Platteweg 7 in Reeuwijk, kadastraal bekend gemeente Reeuwijk, RWK02-G-2642, hierna te noemen de "planlocatie";
- dat ter plaatse van het perceel Platteweg 7 het bestemmingsplan 'Plassengebied' vigeert en het perceel de bestemming 'Bedrijf, met de functieaanduiding kantoor' heeft;
- dat op grond van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening het college bevoegd is het bestemmingsplan "Plassengebied" te wijzigen;
- dat blijkend uit het wijzigingsplan "Platteweg 7 Reeuwijk" het wijzigingsplan voldoet aan voornoemde wijzigingsregels;
- dat het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro met de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland niet geleid heeft tot vooroverlegreacties;
- dat het ontwerpplan van 24 augustus 2023 t/m 4 oktober 2023 voor een ieder ter visie heeft gelegen;
- dat er geen zienswijzen zijn ontvangen;
- dat blijkend uit het wijzigingsplan "Platteweg 7 Reeuwijk" het wijzigingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en
- dat met de grondeigenaar een anterieure overeenkomst is gesloten waarin de afwenteling van eventuele planschade is geregeld (dit is geen planontwikkeling als genoemd in artikel 6.12, lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro)

Besluiten:

- het wijzigingsplan "Platteweg 7 Reeuwijk" vast te stellen.

Bodegraven, 19 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk

de gemeentesecretaris,

mw. L. Keijzers

de burgemeester,

drs. M.K.A. Grauss

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

