

**Gemeente Bodegraven-Reeuwijk**  
**Bestemmingsplan St. Catharina**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

12 juni 2024

Kenmerk 1901-29-T03  
Projectnummer 1901-29



## **Toelichting**



# Inhoudsopgave

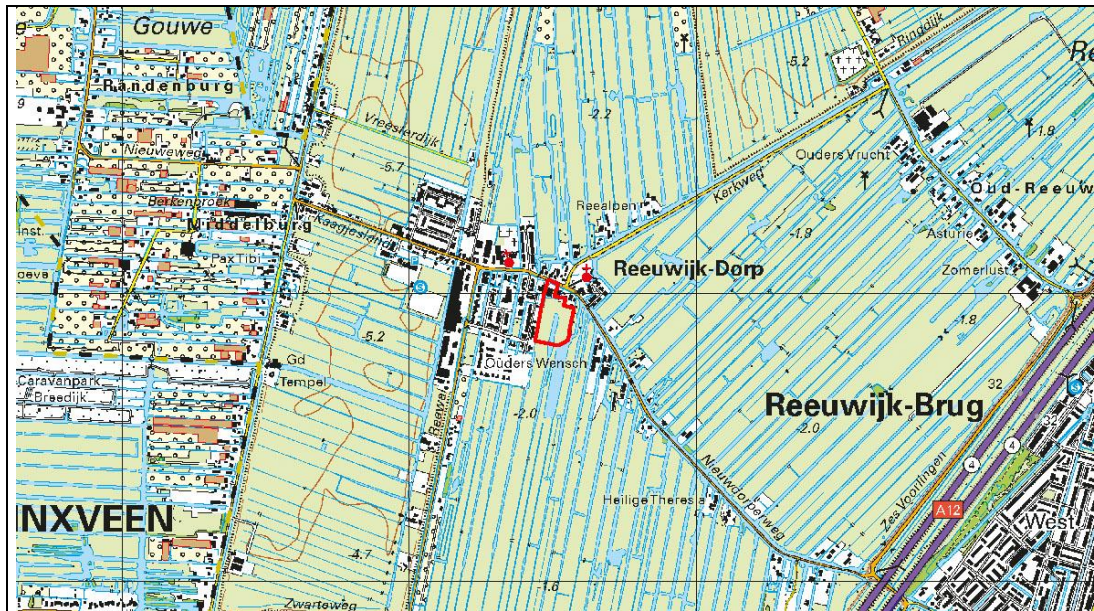
<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>2</b>
2.1.	Geschiedenis	2
2.2.	Huidige situatie	3
<b>3.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>5</b>
3.1.	Uitgangspunten	5
3.2.	Stedenbouwkundige opzet	5
3.3.	Parkeernormering	6
<b>4.</b>	<b>Beleid</b>	<b>8</b>
4.1.	Rijksbeleid	8
4.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
4.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
4.1.3.	Wet Natuurbescherming	10
4.2.	Provinciaal beleid	10
4.2.1.	Omgevingsbeleid	10
4.2.2.	Woningbehoefteramingen	15
4.3.	Regionaal beleid	15
4.3.1.	Regionale Agenda Wonen	15
4.4.	Gemeentelijk beleid	16
4.4.1.	Bestemmingsplannen	16
4.4.2.	Structuurvisie 2013-2020	18
4.4.3.	Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk	19
4.4.4.	Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025	20
4.4.5.	Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035	21
4.4.6.	Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk	23
4.4.7.	Archeologie	25
<b>5.</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>26</b>
5.1.	Milieueffectrapportage	26
5.2.	Bodem	27
5.3.	Geluid	28
5.4.	Externe veiligheid	29
5.5.	Luchtkwaliteit	29
5.6.	Waterparagraaf	30
5.7.	Flora en fauna	33
5.8.	Archeologie	35
5.9.	Bedrijvigheid	35

<b>6.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>38</b>
6.1.	Algemeen	38
6.2.	Bestemmingsplan	38
6.3.	Plansystematiek	38
6.4.	Regels	38
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>44</b>
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	44
7.2.	Vooroverleg	44
7.3.	Zienswijzen	44

## 1. Inleiding

Aan de Dorpsweg 7 in Reeuwijk-Dorp is de maalterij van de R.K. Coöperatieve Landbouwvereniging St. Catharina aanwezig. Dit gebouw, dat bekend staat als St. Catharina, wordt sinds 1980 door Vergeer Holland als kaaspakhuis gebruikt. Vergeer Holland heeft besloten dit gebruik te beëindigen. Het hoofdgebouw is, voor zover dat dateert uit 1915, op 20 augustus 2019 aangewezen als gemeentelijk monument. Nadat Vergeer Holland is vertrokken zal het gebouw ingrijpend worden verbouwd tot de functie wonen. Door het vertrek van het bedrijf vervalt tevens de 'hinder'cirkel die over de woningbouwlocatie 'Achter de boerderij' (zie afbeelding 3). Dit bestemmingsplan maakt zowel de herontwikkeling van St. Catharina als de realisatie van de woningbouwlocatie 'Achter de boerderij' mogelijk.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



## **2. Bestaande situatie**

### **2.1. Geschiedenis**

Reeuwijk en omgeving zijn vanaf de 13e eeuw ontgonnen. Reeuwijk-Dorp was van oudsher het bestuurlijk centrum. Die rol is vanaf de 18e eeuw overgenomen door Reeuwijk-Brug.

Reeuwijk-Dorp is een typisch lintdorp dat in de oorspronkelijke landschappelijke structuur van de middeleeuwse veenontginningen zijn oorsprong heeft. Het dorp is rond 1260 ontstaan op een plek waar meerdere linten bij elkaar komen als één van de buurtschappen, wijk aan de Ree(sveld). De belangrijkste bewoonde ontginningswegen met er langs gelegen weteningen waren de Nieuwdorperweg en Kerkweg. Daarnaast was er de Reewal of Middelburchse kade. In de loop van de tijd ontstond het huidige agrarische slagenlandschap. In het omringende landschap zijn de verschillende verkavelingsrichtingen terug te vinden die ontstaan zijn als gevolg van de oorspronkelijke ontginningsmethode van het veengebied. Zodoende is het slagenlandschap ontstaan met op de koppen van de slagen de hofsteden met de zomerhuizen en landarbeiders woningen. Elke polder heeft een eigen verkavelingsrichting, die haaks op de ontginningsbasis ligt. De ontginningsdiepte van de percelen bedroeg 1150 meter, de afstand tussen de sloten bedroeg ongeveer 115 meter. In 1296 was er sprake van de Nieuwekerke en werd de locatie ook Nieuwdorp genoemd. Vanaf 1306 wordt in de akten de naam Reeuwic genoemd.

Het veengebied ten westen van het dorp is afgegraven voor de turfwinning. Door de drooglegging in de 19e eeuw is de laaggelegen Polder Middelburg ontstaan, waardoor Reeuwijk-Dorp op een markante overgang in het landschap is komen te liggen. De oudere delen van het dorp liggen in het hooggelegen niet-verveende gebied. In de 20e eeuw is het dorp uitgebreid in de laaggelegen droogmakerij, de uitgeveende 3 meter lager gelegen Middelburgse polder, die na turfwinning in het eind van de 19e eeuw is drooggemalen. Op de kadastrale tekening uit 1832 is in deze polder nog water aangegeven. De hoogteverschillen zijn nog duidelijk waarneembaar in het huidige dorp.

De oorspronkelijke karakteristiek van het lintdorp bepaalt nog steeds het beeld van het dorp. De erven van de boerderijen die op enige afstand van de weg met kleine bruggetjes worden ontsloten zijn beeldbepalend zowel binnen als buiten het dorp.

De oprichting van de Rooms-Katholieke Coöperatieve Landbouwvereniging St. Catharina in Reeuwijk-dorp was het resultaat van inspanningen van pastoor Antonius Hakkeling. De pastoor was in 1908 als herder van de parochie van de H.H. Petrus en Paulus te Reeuwijk aangetreden. Hij was een groot voorstander van het onderbrengen van het gehele maatschappelijk en economisch leven binnen eigen, Rooms-Katholieke organisaties. In korte tijd had hij niet alleen een Rooms-Katholieke Boerenleenbank, maar ook een Rooms-Katholieke Land- en Tuinbouwbond, "Sint-Isidorus", uit de grond gestampt. Cornelis Vermeulen Gzn, de voorzitter van die Bond, nam met de pastoor het initiatief voor de coöperatie. Het doel van de coöperatie was: "het malen en de aankoop van krachtvoeder en de aanschaf van meststoffen en andere land-



bouwbenodigdheden". Lidmaatschap van de coöperatie was alleen mogelijk voor Rooms-Katholieke landbouwers en veehouders, die lid waren van Sint-Isidorus en die minimaal 100 gulden inlegden in het bedrijfskapitaal. De vereniging begon in april 1913 met 22 leden.

De maalderij is in 1915, naar ontwerp van de plaatselijke bouwkundige J. Heemskerk, aan de Dorpsweg gebouwd en het werd ingericht met door motoren aangedreven maalmachines. In 1926 werd het gebouw al uitgebreid. In 1955 is het gebouw voor de tweede maal vergroot. Na een opleving in de jaren '50 bleek de vereniging echter te klein om zelfstandig te kunnen blijven: het aantal leden nam sterk af, onder meer door bedrijfsbeëindiging, en de kosten werden te hoog. Al in 1967 werd er met de gelijksoortige coöperatie "Samenwerking" te Haastrecht gesproken over een mogelijk samengaan. Die besprekingen liepen vast, maar vanaf 1975 werd er opnieuw gepraat en nu wel met resultaat. Per 31 mei 1977 ging St. Catharina op in 'Samenwerking'. Het bedrijfspand aan de Dorpsweg bleef nog twee jaar bij de nieuwe coöperatie in gebruik, maar kreeg vanaf 1980 een nieuwe bestemming als kaaspakhuis van de firma Vergeer. Het hoofdgebouw is, voor zover dat dateert uit 1915, op 20 augustus 2019 aangewezen als gemeentelijk monument.

De locatie ten zuiden van St. Catharina staat bekend onder de naam 'Achter de boerderij' en lag in de provinciale structuurvisie met bijbehorende verordening uit 2010 deels binnen de rode contour. Binnen dat plandeel waren tot en met 2011 de sleufsilos van het inmiddels beëindigde agrarische bedrijf aan de Nieuwdorperweg 65 aanwezig.

Afbeelding 2: Luchtfoto 2011.

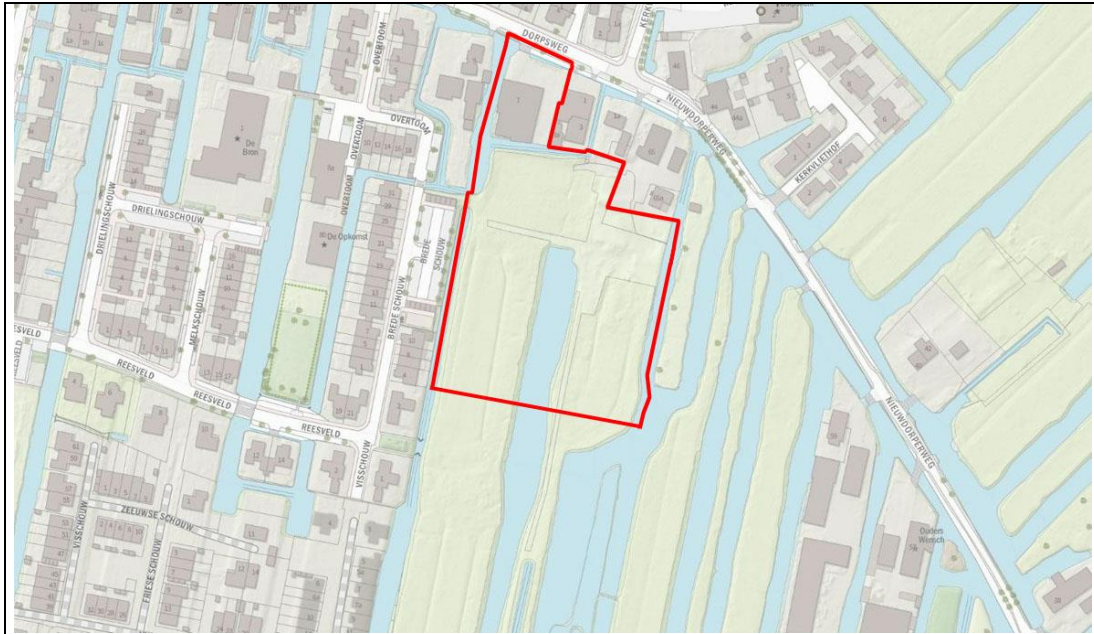


## 2.2. Huidige situatie

Reeuwijk-Dorp wordt gekarakteriseerd door een bebouwingslint dat is georiënteerd op het veenweidelandschap, waarachter vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw projectmatige woningbouw heeft plaatsgevonden. Die woningbouw is veelal gerealiseerd op eilanden aan het lint. Op

een aantal plaatsen zijn daarbij doorzichten vanuit het lint naar het achterliggende landschap bewaard gebleven.

**Afbeelding 3: Begrenzing plangebied.**



Het perceel van St. Catharina ligt ten zuiden van de Dorpsweg (zie afbeelding 3) en vormt onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Het gebouw werd tot voor kort gebruikt als kaaspakhuis door Vergeer Holland. Op het perceel aan de oostzijde hiervan was een restaurant met een bed-and-breakfast gevestigd. De gronden achter het bebouwingslint (Achter de boerderij) zijn graslandpercelen, die van elkaar worden gescheiden door sloten.

De verkeersstructuur van Reeuwijk-Dorp bestaat uit vier doorgaande wegen die in het centrum van het dorp bij elkaar komen. De Nieuwdorperweg, met in het verlengde de Dorpsweg en het Kaagjesland vormt de verbinding in oostwest richting van Reeuwijk-Brug naar Boskoop. Op deze weg sluit vanuit het zuiden de Reewal aan, die de belangrijkste route richting Waddinxveen vormt. De Kerkweg verbindt Reeuwijk-Dorp met het buurtschap Tempel en de bebouwing in de noordwesthoek van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De Nieuwdorperweg, de Kerkweg en de Dorpsweg hebben allen een smal profiel en zijn daardoor minder geschikt voor doorgaand verkeer. Deze wegen hebben nog steeds het karakter van de oorspronkelijke boerderijenlinten in de polder. De Reewal en het Kaagjesland zijn breder en wikkelen ook het grootste gedeelte van het zwaardere en verbindende verkeer af.

### 3. Toekomstige situatie

#### 3.1. Uitgangspunten

Sinds 2004 is het beleid gericht op het verplaatsen van hinderlijke bedrijven uit de bebouwde kom. De kosten die daarmee gepaard gaan worden bekostigd door woningbouwontwikkeling. In het recente verleden hebben op die manier onder meer de boerderij aan de Nieuwdorperweg 65 en de voormalige discotheek City Life hun activiteiten beëindigd. Voor het kaaspakhuis St. Catharina zijn de bedrijfsactiviteiten inmiddels beëindigd. Uitgangspunt hiervoor zou een transformatie van het pakhuis zijn, waardoor op de achterliggende gronden geen beperkingen meer zijn om woningbouw te realiseren waarbij een zorgvuldige overgang tussen dorp en landschap wordt gecreëerd en zo mogelijk worden kansen voor de ontwikkeling van natuur ingezet. Daarbij zijn de kansen om weidegrond om te zetten naar natuur benut. In dat kader zijn met Vergeer Holland afspraken gemaakt over beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. Er wordt een beeldkwaliteitsplan gemaakt om te onderbouwen dat de overgang zorgvuldig zal worden uitgevoerd.

Afbeelding 4: Toekomstige situatie



#### 3.2. Stedenbouwkundige opzet

Net als in andere situaties gaat het stedenbouwkundig concept voor het plangebied St. Catharina uit van eilanden aan het lint. Daarbij zal sprake zijn met van twee 'werelden' met een eigen identiteit en verhaal.

Van het pakhuis St. Catharina, een monument, zal het in 1955 aangebouwde deel met een plat dak, dat niet cultuurhistorisch waardevol is, worden gesloopt. Het gebouw zal vervolgens worden verbouwd tot maximaal 6 appartementen. Die verbouwing vindt plaats onder begeleiding van een architect die ruime ervaring heeft met vergelijkbare transformatieprojecten. Daarbij zal

een zijmuur worden gehandhaafd, waarbij een uitsparing wordt gemaakt om een bijgebouw te plaatsen. Gelet op de cultuurhistorische waarden worden geen andere vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Daarachter zal een Hof op het eiland, met verschillende woningtypologieën worden gerealiseerd. Dit groene hof met daaraan hoogwaardige architectuur geeft de woningen op dit eiland een eigentijds karakter. Het hof is openbaar toegankelijk. De rijwoningen zijn in de basis eenvoudige volumes met een langskap. De kopwoningen worden gemarkeerd met een gedraaide kap ten opzichte van het hoofdvolume, of een andere passende verbijzondering. De vrijstaande woningen zijn in de basis volumes met kap toegepast, waarbij kappen overwegend doorlopen over aan- en uitbouwen. De woningen zijn open richting het landschap. Zo wordt er een subtiele overgang gemaakt van dorp naar landschap. De standaard goothoogtes kunnen worden onderbroken door risalieten. Via het hof zal ook de reeds gerealiseerde woning op het perceel Nieuwdorperweg 65a worden ontsloten.

In de zuidoosthoek is ruimte gereserveerd voor één woning die aanzienlijk groter is dan de overige woningen. Deze woning presenteert zich als een open, transparante, maar wel dorpse villa. Deze woning kan een samengesteld volume worden. Er is voor deze woning zowel een volume van twee lagen met kap als een volume van één laag met kap mogelijk. Het volume wijkt af van de rest van de vrijstaande woningen aan het hof.

Rondom het eiland komt een 'randsloot' die een natuurlijke overgang vormt tussen tuin en landschap. Deze randsloot krijgt een projectmatig aangelegde (onderwater) beschoeiing. De woningen die aan het open landschap grenzen krijgen ruime achtertuinen om te voorkomen dat de achtertuin wordt 'dichtgezet'. Ten zuiden van deze gronden zal in een brede zone een waterrijke natuurontwikkeling in gang worden gezet als overgang en borging privacy tussen landschap en tuin.

De architectuur en de inrichting van de openbare ruimte worden in samenhang ontworpen. Door de inrichting van de openbare ruimte wordt met eenvoudige industriële bestrating met een vakverdeling refererend naar de gevel, wordt het industriële karakter van het pakhuis versterkt.

### **3.3. Parkeernormering**

Voor de parkeernormering is de Nota Parkeernormen Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 2016 van toepassing. De parkeernormen in die Nota worden gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de ASVV-2012. Reeuwijk-Dorp behoort volgens de parkeernota tot het 'weinig stedelijk gebied'

In principe dient 0,3 parkeerplaats in het openbaar gebied voor bezoekers te worden aangelegd. De 7 vrijstaande woningen krijgen 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen erf. De 5 hoekwoningen langs de westrand van het plangebied krijgen 1 parkeerplaats op eigen erf. Bij

de bebo worden 2 parkeerplaatsen op eigen erf aangelegd. In totaal worden derhalve 21 parkeerplaatsen op eigen erf aangelegd.

**Afbeelding 5: Parkeren, variant met 6 appartementen in St. Catharina.**

woningtype	norm	aantal woningen	parkeerbehoefte
vrijstaand	2,3	7	16,1
aaneengebouwd koop tussen/hoek	2,0	12	24,0
Appartement koop, goedkoop	1,6	3	4,8
appartement koop etage midden	2,1	6	12,6
<i>totaal</i>		28	57,5

Dat betekent dat er in het openbaar gebied 39 (57,5-19) parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd conform het gemeentelijk parkeerbeleid.

## 4. **Beleid**

### 4.1. **Rijksbeleid**

#### 4.1.1. **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI 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 in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie 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 geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Ten aanzien van de prioriteit *Sterke en gezonde steden en regio's* is in de NOVI aangegeven dat de Nederlandse stedelijke regio's op nationale schaal een polycentrisch netwerk vormen van door open ruimten gescheiden, maar goed verbonden stedelijke regio's. Het is van belang dat de basisvorm van deze structuur en de open ruimten in het netwerk, zoals het Groene Hart, behouden blijven. Wonen en werken worden daarbij zoveel mogelijk in elkaars nabijheid ontwikkeld in de regio's waar er vraag is. Het Rijk is daarbij medeverantwoordelijk voor het beschermen van waardevolle landschappen, zoals het Groene Hart. Dit vraagt van alle actoren, zowel overheden, maatschappelijke partijen als burgers, om de veranderingen in het landschap met zorg voor de kwaliteit van dat landschap vorm te geven en te monitoren.

Met betrekking tot de prioriteit *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied* richt het Rijk zich eveneens onder meer op het Groene Hart. Samen met partners uit de genoemde gebieden zijn of worden kernkwaliteiten en waarden benoemd. De aanwezigheid van groene ruimte in het Groene Hart, als contramale van de stedenring, is belangrijk voor de leefbaarheid en het vestigingsklimaat in het gehele gebied van de Randstad. De openheid vormt een belangrijk contrast met de grote steden eromheen. De opgave is in dit gebied de nodige transitie een plek te geven op een manier die past bij het landschap en de identiteit van het Groene Hart in zijn stedelijke context. Het Groene Hart is een gedifferentieerd gebied dat kan worden ingedeeld in verschillende zones. In bepaalde zones liggen mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, in andere zones moet de nadruk liggen op bescherming van het landschap. Het Rijk zet zich in om de landschappelijke kwaliteiten op een duurzame manier te beschermen in het Groene Hart en ziet ook mogelijkheden voor ontwikkelingen, rekening houdend met de eisen die duurzaamheid stelt. Streven is door middel van interbestuurlijke samenwerking met de provincies, gemeenten en waterschappen toekomstbestendige en richtinggevende uitspraken te ontwikkelen om de verschillende opgaven landschapsinclusief en samenhangend te realiseren. Het project 'Achter de boerderij' zorgt voor een dorpsafrondering van de bebouwde kom. Hierdoor worden de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aangetast.

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. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

*Planspecifiek*

Van de 21 nationale belangen is het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften voor de onderhavige ontwikkeling het meest significant. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Daarnaast is er een opgave om de gebouwde omgeving in 2050 CO<sub>2</sub>-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. De bouw van woningen aan de rand van Reeuwijk-Dorp draagt hieraan bij. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

**4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), vastgesteld op 22 augustus 2011, omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het NatuurNetwerk Nederland (NNN, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Zoals het Barro aangeeft ligt de verantwoordelijkheid voor de realisatie van het NNN bij de provincies. De gronden die onderdeel uitmaken van het NNN dienen een passende bestemming te krijgen zodat deze niet in strijd zijn met het rijksbelang. Het plangebied en de directe omgeving daarvan maken echter geen onderdeel uit van het NNN.

Verder worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. De planontwikkeling aan de rand van Reeuwijk-Dorp is daarmee in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

**4.1.3. Wet Natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden vervangt het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Wet natuurbescherming regelt de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In paragraaf 5.7 zijn de relevante onderzoeksresultaten voor dit onderwerp samengevat.

**4.2. Provinciaal beleid****4.2.1. Omgevingsbeleid***Algemeen*

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het omgevingsbeleid is vastgesteld op 20 februari 2019 en daarna verschil-



lende malen herzien. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Omgevingsvisie en een 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.

#### *Omgevingsvisie Zuid-Holland*

De Omgevingsvisie omvat kaartbeelden en een beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie. Voor de toekomst wil de provincie met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, 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. De Omgevingsvisie bevat hiervoor een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving zijn (bestaande beleid) integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

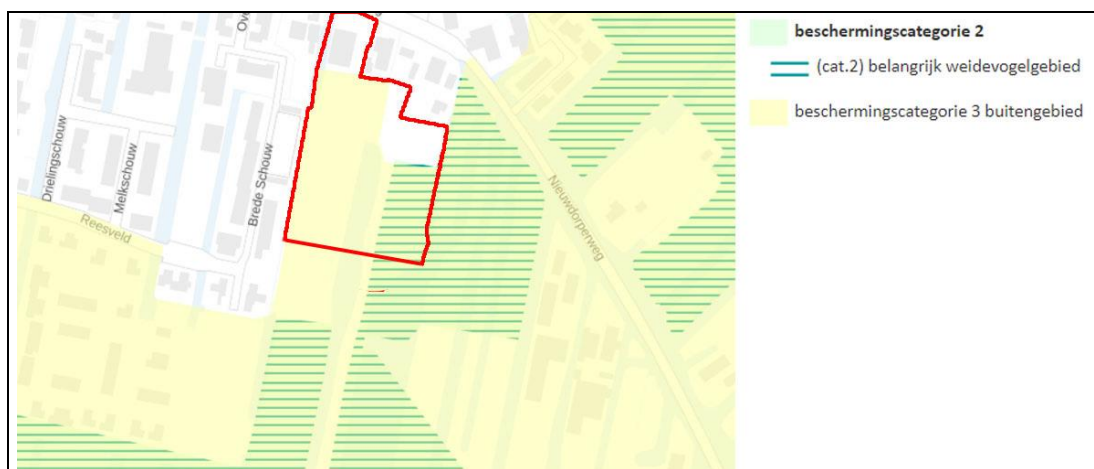
Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit').

Op de kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als dorpsrand. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheidt de kwaliteitskaart drie typen 'overgangskwaliteiten': Het front, het contact en de overlap. In dit geval is met name sprake van Contactkwaliteit: "Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon." Het slagenlandschap vormt in dit geval de kaders voor de begrenzing van het stedenbouwkundig plan. Door geleiding in de bouwhoogte wordt een geleidelijke overgang tussen dorp en landelijk gebied gecreëerd.

### Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn regels opgenomen over onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang. In de verordening zijn voor voorliggend plan met name artikel 6.9 en 6.10 van belang. Daarnaast is het plangebied op de kaart 'Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën' aangeduid als 'beschermingscategorie 3' en voor een klein deel als 'weidevogelgebied'.

Afbeelding 6: Fragment kaart Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën (Omgevingsverordening).



Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Het sloten- en verkavelingspatroon in en rondom het plangebied is niet statisch. Gedurende de jaren is door diverse ontwikkelingen de waterstructuur in de omgeving gewijzigd. De landschappelijke sloot loopt ook niet door tot aan de Nieuwdorperweg/Kerkweg, zoals dat bij de andere sloten in de omgeving wel het geval is. Het bestemmingsplan geeft weliswaar een andere invulling, maar het slotenpatroon wordt zoveel als mogelijk gehandhaafd. De grillige structuur van watergangen kan ook worden doorgezet in binnen de beoogde bestemming "Natuur", die in het onderhavige bestemmingsplan aan het plandeel ten zuiden van het woongebied wordt toegekend. Daarnaast wordt de centrale sloot binnen het plangebied ook op een goede manier ingepast. Door de ontwikkeling naar woningbouw zal de sloot gedeeltelijk gedempt moeten worden, maar er zal voor worden gezorgd dat dit een passende afronding krijgt.

De ontwikkeling sluit op een zelfde wijze aan op het lint als bij het plan Reesvelt I. Er wordt enige afstand gehouden tot de bestaande bebouwing door het aanbrengen en in standhouden van een watergang en de tuinen bij de nieuwe woningen. De lintbebouwing blijft als zodanig vanaf de Kerkweg duidelijk als identiteit herkenbaar. Daarnaast stond op deze gronden voorheen bebouwing in de vorm van agrarische schuren en sleufsilos, zodat van openheid achter het lint ook decennia lang geen sprake is geweest. Op de andere aspecten die in artikel 6.9a worden genoemd, wordt elders in deze paragraaf ingegaan.

Voor een gebied dat als 'weidevogelgebied' is aangeduid (artikel 6.9c), is een ruimtelijke ontwikkeling alleen toegestaan als die geen significante aantasting tot gevolg heeft voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelgebied. Uit onderzoek (zie paragraaf 5.7) blijkt dat het biotoop ter plaatse niet geschikt is als weidevogelgebied.

Artikel 6.9 heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

- **Inpassing.** Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
- **Aanpassing.** Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat.
- **Transformatie.** Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve be-

hartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Woningbouw aan de rand van de dorpskern is een gebiedseigen ontwikkeling. Die woningbouw wordt gerealiseerd op een locatie waar een decennium geleden de sleufsilos van een boerderij waren gesitueerd. Die boerderij, die aan de rand van de dorpskern was gesitueerd, is onder meer gesaneerd vanwege de geurhinder. In dat kader is ook de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

De stedenbouwkundige opzet van het plangebied past bij de bestaande schaal en maat van het dorp. In dit geval is daarom sprake van aanpassing. Aanpassing wordt uitsluitend 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 van de kwaliteitskaart, en
- het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Om het woongebied in te passen wordt de agrarische bestemming ten zuiden van de bouwlocatie een perceel omgezet in een natuurbestemming. De nieuwe bebouwing biedt daarnaast mogelijkheden om een zorgvuldiger overgang tussen het dorp en het open landschap te realiseren. In dit bestemmingsplan is daartoe onder meer een regeling opgenomen die voorkomt dat in het achterste deel van de tuinen die grenzen aan het polderlandschap bijgebouwen worden opgericht. Tussen de woningen langs de zuidrand van het plangebied blijven doorzichten bestaan naar het achterliggende open poldergebied. Op deze wijze is er sprake van een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, waarbij ook het omliggende landschap beleefbaar blijft.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.2.2 is aangegeven dat de planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de ladder. Artikel 6.10, lid 2 bepaalt dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt, voorziet in voldoende sociale huurwoningen. In het aanbod aan sociale huurwoningen wordt op een andere locatie in Reeuwijk-Dorp voorzien.

Artikel 6.10a bepaalt dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt buiten bestaand stads- en dorpsgebied rekening houdt met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en bijdraagt aan een goede woon- en leefomgeving en betreft de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw. Bij de planuitwerking is enerzijds gekozen voor een gevarieerd aanbod aan woningtypologieën, maar anderzijds ook om een uit landschappelijk oogpunt verantwoorde overgang tussen dorp en landelijk gebied te realiseren. In het programma zijn rijwoningen, een beneden-bovenwoning en (weliswaar in het bestaand stads- en dorpsgebied) appartementen in het voormalig kaaspakhuis.

#### 4.2.2. Woningbehoefteramingen

Uit de Planregistratie Wonen, 'bevroren' planlijst van de Regio Midden-Holland van 1 december 2022 blijkt dat in de regio 19.819 woningen gerealiseerd moeten worden. Daarvan dienen 1.757 woningen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk te worden gebouwd. De planontwikkeling Achter de Boerderij is opgenomen in de planregistratie. Daarmee is de behoefte aangetoond en past de ontwikkeling in trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het is niet mogelijk om bijna 20.000 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente te accommoderen. In dit geval is sprake van een locatie direct aansluitend aan de bebouwde kom, die onderdeel vormde van een agrarisch bouwvlak waar sleufsilos waren gesitueerd.

### 4.3. Regionaal beleid

#### 4.3.1. Regionale Agenda Wonen

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen. Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019.

In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 is een vijftal belangrijke gezamenlijke thema's geformuleerd:

- gevarieerd woon- en leefklimaat
- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aan-

bod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woning-programmering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

Omdat in Bodegraven-Reeuwijk een toename van het aantal huishoudens te verwachten is, kent de gemeente weinig echt kwetsbare voorraad: er is geen voorraad met een negatieve toekomstwaarde. Bodegraven is met de A12 en Hoogwaardig Openbaar Vervoer goed ontsloten en dus interessant voor nieuwe inwoners. Strategische toevoegingen aan de bestaande voorraad zijn meergezinswoningen en huureengezinswoningen, in het woonmilieu laag- en hoogbouw. Reeuwijk kent een sterke positie, zowel ten opzichte van Gouda als in de regio Midden-Holland. Het plan Achter de Boerderij is regionaal afgestemd. De gemeenten in de regio Midden-Holland hebben aangegeven dat de ontwikkeling van dit plan past binnen de insteek van de regio om in te zetten op kwalitatief goede plannen die niet concurrerend zijn met de plannen van andere gemeenten.

#### **4.4. Gemeentelijk beleid**

##### **4.4.1. Bestemmingsplannen**

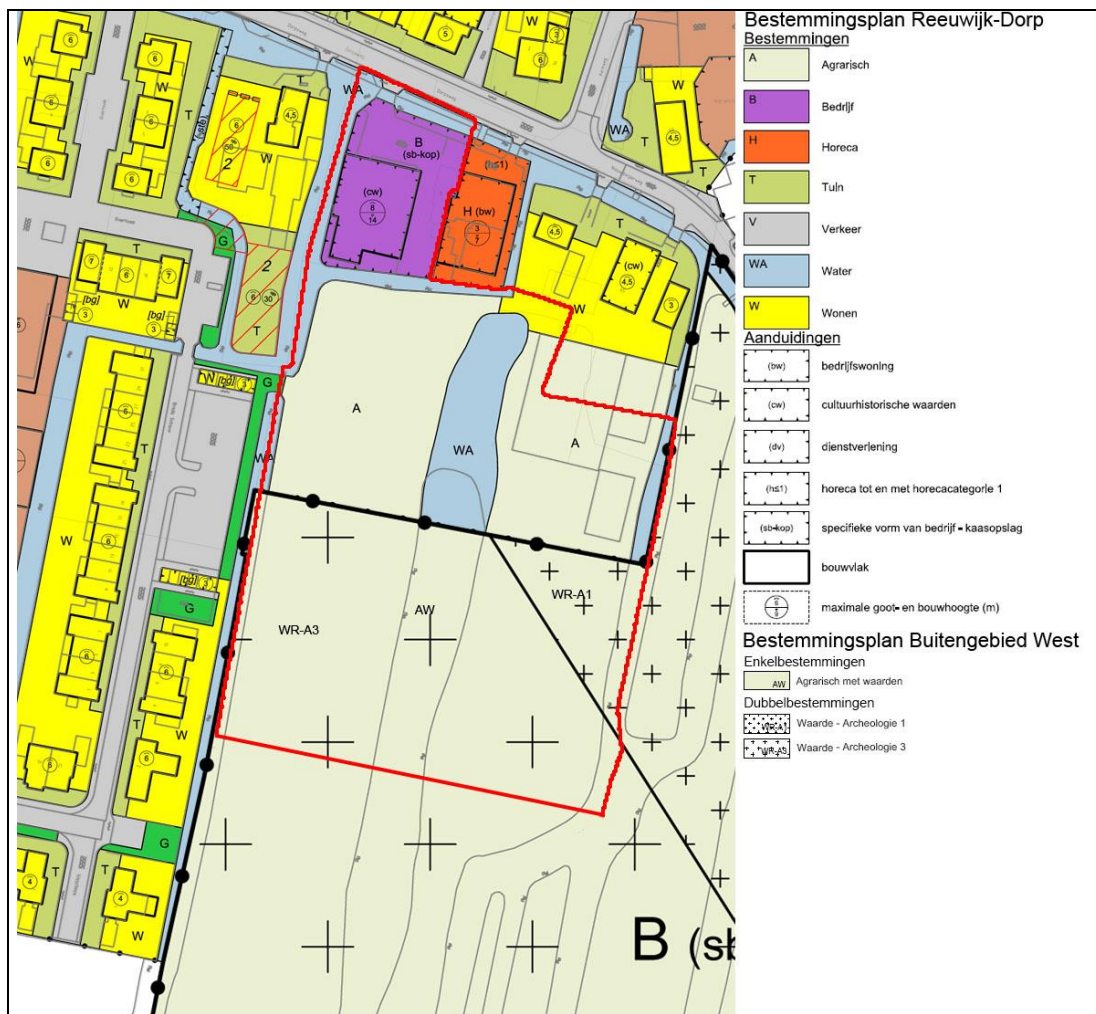
Voor het noordelijk deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Reeuwijk-Dorp, dat op 15 mei 2013 door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. De gronden in dit plandeel zijn bestemd voor "Bedrijf", "Agrarisch" en "Water". St. Catharina heeft de bestemming "Bedrijf". Door middel van een bouwvlak is de huidige bebouwing aangegeven. Door middel van de aanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'specifieke vorm van bedrijf - kaasopslag' worden respectievelijk de cultuurhistorische waarden beschermd en is het gebruik als kaasopslag toegestaan. De gronden hebben geen archeologische dubbelbestemming.

Voor het zuidelijk plandeel is het bestemmingsplan Buitengebied-West van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 14 oktober 2015 door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. Het later vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied West – 1e herziening is niet relevant voor het onderhavige plangebied. De gronden in dit plandeel hebben de bestemming "Agrarisch met waarden". De gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van de grondgebonden veehouderij, agrarisch natuur- en landschapsbeheer en voor het behoud, herstel en de instandhouding van de aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de waterhuishouding. De gronden hebben verder de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 3" en zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (bewoningsresten uit de IJzertijd, Romeinse Tijd en Middeleeuwen). Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen vanaf 25.000 m<sup>2</sup>.

Op 21 november 2018 is het "Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk" door de gemeenteraad vastgesteld. In dit parapluplan zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente aangevuld met een voorwaardelijke verplichting voor parkeren en laden en lossen waarin wordt verwezen naar het op dat moment geldende parkeerbeleid. Het gebruik van gronden dat is toegelaten op

grond van andere geldende bestemmingsplannen, is slechts toegestaan als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en dit ook in stand wordt gehouden. Hierbij wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Er kan ook pas een omgevingsvergunning worden verleend als wordt voldaan aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota.

Afbeelding 7: Fragment Bestemmingsplannen Reeuwijk-Dorp en Buitengebied West.



Op 29 mei 2019 heeft de gemeenteraad het Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. Door dit bestemmingsplan is een eenduidige regelgeving om de cultuurhistorische waarde binnen de gemeente te beschermen van kracht geworden. In dit parapluplan heeft het voorste deel van St. Catharina de dubbelbestemming "Waarde - Monument". Op grond van deze bestemming zijn de gronden behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden.

Bouwen en slopen is alleen onder voorwaarden toegestaan. Door middel van een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid in een monumentaal object worden toegestaan. en het achterste deel de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie". Deze gronden zijn mede bestemd voor mede de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de Beleidsnota Cultuurhistorie. Ook voor deze bestemming is bouwen, slopen en het toevoegen van wooneenheden, onder iets andere voorwaarden dan bij monumenten, toegestaan.

**Afbeelding 8: Fragment Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk.**



#### 4.4.2. Structuurvisie 2013-2020

In de Structuurvisie 2013-2020 Vitaliteit in het Reeuwijkse Land die door de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is vastgesteld op 9 oktober 2013 is een kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente over de periode 2013-2020 met een doorkijk naar 2030. In de structuurvisie ligt de focus naast het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.

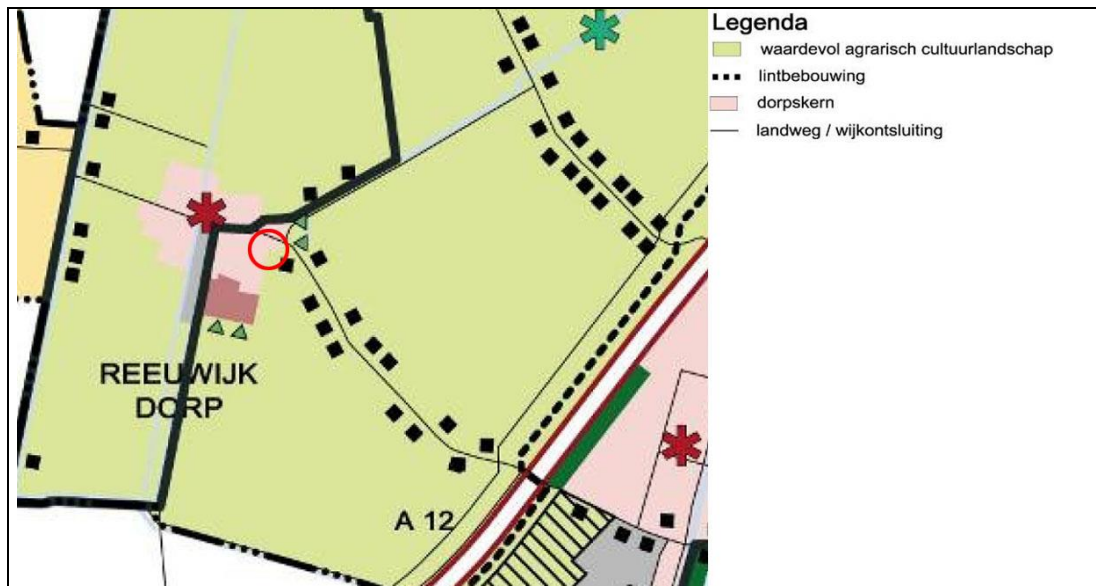
Het Reeuwijkse Land is een gebied met een landelijke uitstraling binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Naast het behoud van het karakter van dit deel van de gemeente is er behoefte om te blijven verbeteren. Vanuit de inventarisaties en analyses van bestaand beleid en bestaande situatie en na overleg met politiek, bestuur, deskundigen en inwoners zijn de belangrijkste kansen en knelpunten in kaart gebracht. Aan de hand van deze sterkte- en zwakteanalyse is getracht het DNA van het Reeuwijkse Land vast te stellen. Dit heeft geresulteerd in een ruimtelijk raamwerk.

Het veenweide- en droogmakerijenlandschap is kenmerkend voor het landelijk gebied van het Reeuwijkse Land. Inzet van de gemeente is het behoud van de landbouw- en sierteeltsector. In het verlengde daarvan zijn de inspanningen van de gemeente gericht op het behoud van de kenmerkende openheid van het landelijk gebied, het cultuurhistorisch waardevolle veenweidelandschap, het laag gelegen droogmakerijenlandschap en de identiteit van de aanwezige bebouwingslinten. Dat kan alleen als de grondgebonden veehouderij en sierteelt de overheersende grondgebruikers blijven, eventueel in combinatie met natuurontwikkeling en recreatie. Daar-



naast blijft de gemeente talrijke monumenten beschermen en wordt gestreefd naar een goede bestemming van boerderijen, molens en andere waardevolle panden.

Afbeelding 9: Kaartfragment structuurvisie.



De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende dorpen dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Indien sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap (bijvoorbeeld aan de randen van de dorpen) dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt. Op strategische plekken zal gekozen worden voor het afronden/verdichten van de dorpsrand. Een zorgvuldige (groene) inpassing tussen de afronding wonen of bedrijven is daarbij vereist en mag in geen geval het zicht op de cultuurhistorisch waardevolle objecten verminderen. Voorkomen dient te worden dat er vanuit het buitengebied zicht is op onzorgvuldig vormgegeven achterkanten waardoor een rommelig beeld ontstaat. Indien sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap (bijvoorbeeld aan de oostrand van Reeuwijk-Dorp) dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt.

Bij de planontwikkeling wordt veel aandacht geschonken aan de zorgvuldige overgang tussen het dorp en het landelijk gebied. Dit gebeurt onder meer door het op natuurlijke wijze herinrichten van een perceel ten zuiden van de woningbouwlocatie en een bebouwingsvrije zone in de tuinen langs de buitenrand wordt de verrommeling van de dorpsrand, overeenkomstig de structuurvisie, verminderd.

#### 4.4.3. Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

De Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk, met als titel "Knooppunt in het Groene Hart" is op 15 december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De toekomstvisie is een 'omgevingsvisie'. De omgevingsvisie is één van de instrumenten van de Omgevingswet. Met de Omgevingswet

wil de overheid de regels voor de ruimtelijke leefomgeving eenvoudiger en toegankelijker maken en samenvoegen. Ook het betrekken van inwoners bij plannen voor de leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet.

Elke gemeente in Nederland moet een omgevingsvisie maken. Dit document vervangt, op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan de structuurvisie. Een omgevingsvisie is een beleidsstuk. Het heeft geen juridische gevolgen (voor anderen), maar is een 'zelfbindend document'. Dat betekent dat het gemeentebestuur zichzelf eraan bindt om te handelen naar wat er in de visie staat.

In de toekomstvisie worden drie gebieden onderscheiden:

- versterken van de Oude-Rijnzone;
- evenwicht in het plasseengebied;
- open landschap met kleine dorpen en buurtschappen.

Reeuwijk-Dorp maakt onderdeel uit van het deelgebied 'open landschap met kleine dorpen en buurtschappen'. De dorpen in dit gebied zijn klein en hebben elk een heel eigen karakter: Reeuwijk-Dorp ligt in de polders tussen Reeuwijk-Brug, Waddinxveen, Gouda en Bodegraven. In dit gebied is het beleid erop gericht dat de dorpen vitaal blijven. Inwoners vragen daar duidelijk aandacht voor: woningbouw voor jong en oud, een goede dorpswinkel, behoud van verenigingen en een echt 'dorpshart' voor ontmoeting en samenkomst. Voor een leefbaar en gezond dorp is een evenwichtige leeftijdsopbouw belangrijk. Jongeren moeten er een woning kunnen vinden en ouderen willen er graag blijven wonen. Daarom zet het gemeentebestuur in op (beperkte) woningbouw passend bij de behoefte per dorp. Dat gebeurt bij voorkeur op vrijkomende plekken in de dorpen. Ook werk en voorzieningen zijn essentieel voor een leefbaar dorp, zoals een school, winkel(s), horeca, verenigingen, kerk, zorg en een dorpshart met ontmoetingsplek. Kleinschalig is daarbij het motto: passend bij het dorps karakter, de ligging in het open landschap en aan smalle wegen. Ook de historie en identiteit van de dorpen moet zichtbaar blijven. De woningbouw in het onderhavige plangebied past binnen dat uitgangspunt.

#### **4.4.4. Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 25 november 2020 de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 vastgesteld. De hoofddoelstelling van de woonvisie is: goed wonen voor iedereen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De woonvisie legt het woonbeleid van de gemeente vast en vormt een belangrijke bouwsteen voor het woningbouwprogramma. Het is tevens de basis voor de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersverenigingen en voor de regionale afstemming over het woonbeleid en de woningbouwprojecten. De woonvisie is een belangrijke bouwsteen voor de toekomstvisie en de dorpsvisie die na de woonvisie zullen worden vastgesteld.

Door zeven plagen zijn de knelpunten op de woningmarkt groot. Het antwoord op die zeven plagen is een woonbeleid dat bestaat uit vier hoofdlijnen: een meer dorpsgericht woonbeleid, meer regie op het woningbouwprogramma, meer aandacht voor de bestaande voorraad en meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid:

- **Bouwen aansluitend op de verschillen**  
De dorpen in de gemeente hebben ieder een eigen identiteit en een eigen kwaliteit. Ze verschillen van elkaar qua wooncultuur en woonbehoefte maar ook qua (bouw)mogelijkheden. De gemeente sluit hierop aan door per dorp andere accenten te leggen. Omdat in alle dorpen een tekort wordt gevoeld, blijft de gemeente inzetten op nieuwbouw in ieder dorp.
- **De juiste woning**  
De gemeente voert meer regie op het woningbouwprogramma zodat de productie zoveel mogelijk aansluit bij de (veranderende) behoefte van onze inwoners. De nadruk ligt daarbij op kleinere en goedkopere woningen voor jongeren en starters en op gelijkvloerse woningen die voor ouderen geschikt zijn (niet alleen appartementen).
- **Verbouwen = bouwen**  
Van de voorraad in 2035 staat zo'n 85% er nu al. Die voorraad moet verduurzaamd worden en aangepast aan de veranderende bevolkingssamenstelling (vergrijzing, meer eenpersoonshuishoudens). Omdat 80% van de voorraad in de gemeente een koopwoning is, zet de gemeente in op het stimuleren van eigenaar-bewoners om hun woning toekomstbestendig te maken.
- **Meer dan alleen wonen**  
Wonen is meer dan 'een dak boven je hoofd'. Het kan niet los gezien worden van de mogelijkheid van zorg, de aanwezigheid van voorzieningen en de leefbaarheid en sociale cohesie in het dorp. De gemeente werkt de woonvisie, samen met de dorpsvisies, uit in een samenhangende uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid per dorp.

Daarnaast ligt in de woonvisie de nadruk bij duurzaamheid. De gemeente streeft er naar om in 2035 klimaatneutraal te zijn. Voor nieuwbouw wordt daarbij uitgegaan van de huidige regelgeving, waardoor nieuwe woningen bijna energieneutraal zijn.

Het woningbouwprogramma voor het plandeel Achter de Boerderij bestaat uit 28 woningen in diverse typologieën en financieringscategorieën.

De realisatie van de woningen in het plangebied draagt hierdoor bij aan de invulling van de woningbehoefte in Reeuwijk-Dorp en past daarmee binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

#### **4.4.5. Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035**

In april 2017 zijn de "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" en het bijbehorende actieplan door de gemeenteraad vastgesteld. Beide zijn een uitwerking van de motie "Klimaatneutrale gemeente" die in november 2014 werd aangenomen. Met deze motie is de ambitie vastgesteld dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in 2035 een klimaatneutrale gemeente wil zijn.

In de routekaart en het actieplan is er bewust gekozen om de volgende tien thema's te onderscheiden in het toewerken naar klimaatneutraliteit: energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie. In al deze thema's heeft het handelen van de mens effect op de versterking van het broeikas effect. Dit is enerzijds

door directe uitstoot (voornamelijk CO<sub>2</sub>) en anderzijds door indirecte uitstoot (voornamelijk overige broeikasgassen, zoals fluorverbindingen, methaan en lachgas). Door te kiezen voor deze tien thema's worden alle onderwerpen die bij zullen moeten dragen aan klimaatneutraliteit meegenomen en wordt de integraliteit in de aanpak naar klimaatneutraliteit geborgd. Met de routekaart en het actieplan worden alle thema's zichtbaar gemaakt waar de gemeente aan wil werken om klimaatneutraliteit te behalen en kan vanuit die kennis acties uitvoeren (zie afbeelding 10).

De ambitie van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk is om toe te werken naar klimaatneutraliteit in combinatie en samenhang met het behalen van doelstellingen op andere gebieden. Dit zal gedaan worden door technologische en maatschappelijke ontwikkelingen te volgen en daarop te anticiperen. Gedurende de looptijd van dit actieplan zal gekeken worden of en hoe op deze ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Dit zal plaatsvinden door jaarlijks de voortgang te monitoren en tweejaarlijks te evalueren.

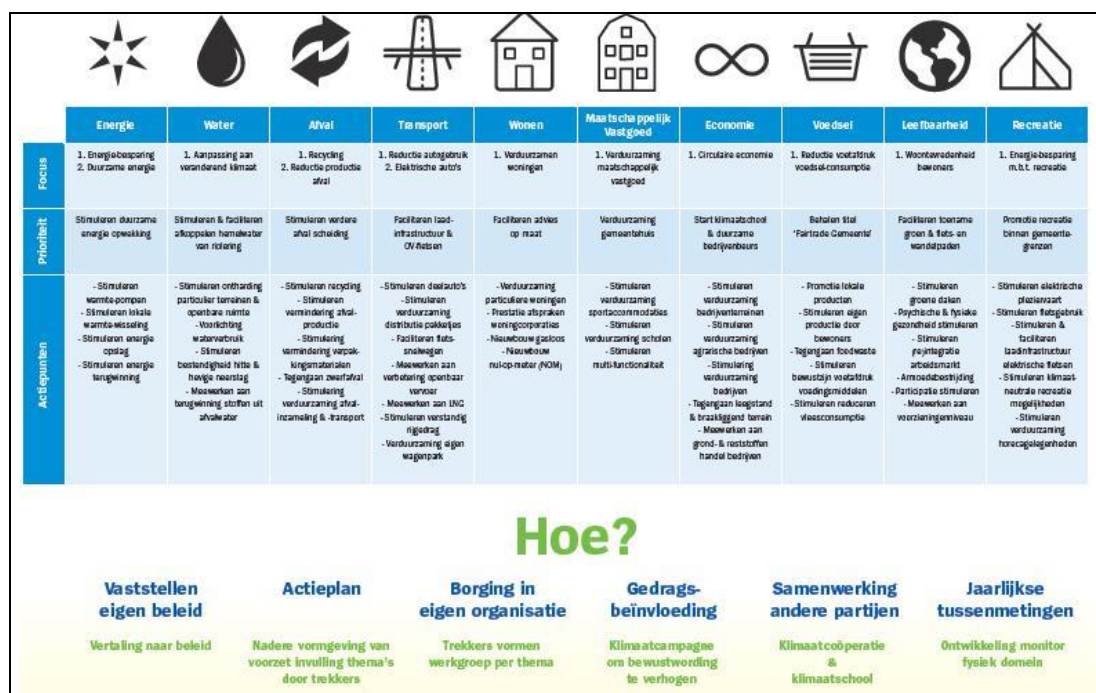
Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt wel binnen de invloedssfeer van de gemeente. Door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De gemeente streeft ernaar verduurzaming voor een ieder bereikbaar maken en iedereen ervan bewust maken dat zij er een aandeel in hebben. De gemeente zal naar gelang de situatie verschillende rollen vervullen. Aan de ene kant zal zij een kaderstellende rol hebben door te faciliteren en beleid vast te stellen. Daarnaast kan zij een initiatiefnemer zijn door opdrachten te verlenen, projecten uit te voeren en een goed voorbeeld te geven. De derde rol is het aanjagen van verduurzaming door te informeren en als samenwerkingspartner.

De routekaart is uitgangspunt voor de planontwikkeling. Bij de inrichting van het nieuwe woongebied is veel aandacht voor groene kwaliteit en duurzame regenwaterafvoer. Op deze wijze ontstaat er niet alleen een prachtig nieuwbouwuurtje maar draagt de ontwikkeling ook bij aan versterking van flora en fauna in het gebied en een duurzame waterhuishouding.

De woningen dienen minimaal te voldoen aan de BENG (bijna energie neutrale woningen) normering. Overeenkomstig de huidige regelgeving krijgen de nieuwe woningen geen aansluiting op het openbare aardgasnetwerk. In plaats daarvan krijgen de woningen andere voorzieningen. In de toekomstige uitwerking van het plan wordt onderzocht of het mogelijk is om bodemwarmtepomptechnologie toe te passen. De vraag is of de bodemopbouw in dit gebied geschikt is voor deze techniek. Daar waar de bezonning ideaal is kunnen PV-panelen worden toegepast. Op deze wijze levert het plan een bijdrage aan de ambitie van de routekaart en het actieplan.

De nadere uitwerking van deze aspecten zal in het kader van de bouwplanontwikkeling plaatsvinden. Ten tijde van de vervaardiging van onderhavig bestemmingsplan is de planvorming nog niet in een stadium dat hier verder inhoudelijk op kan worden ingegaan.

Afbeelding 10: Uitsnede routekaart klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035.



#### 4.4.6. Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk

De Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk is op 15 februari 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Het grondgebied van de gemeente is opgedeeld in welstandsgebieden. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen.

Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van welstand.

- **soepel welstandsniveau**  
De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.
- **Gewoon welstandsniveau**  
Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.
- **Bijzonder welstandsniveau**  
Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en

het plangebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.

- Vrij  
Gezien het karakter van volkstuinen en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandsvrij.

Afbeelding 11: Welstandskaart.



Het plangebied maakt onderdeel uit van een bijzonder welstandsniveau in de dorpskern van Reeuwijk-Dorp. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het overwegend kleinschalige en dorps karakter. Het plangebied is verder aangeduid als 'ontwikkelingskader'. Er is een beeldkwaliteitsplan vervaardigd voor het plandeel 'Achter de Boerderij'. Na oplevering vervalt het beeldkwaliteitsplan en worden de relevante criteria uit de welstandsnota van toepassing.

Het definitieve bouwplan zal aan de welstandscommissie om advies worden voorgelegd.

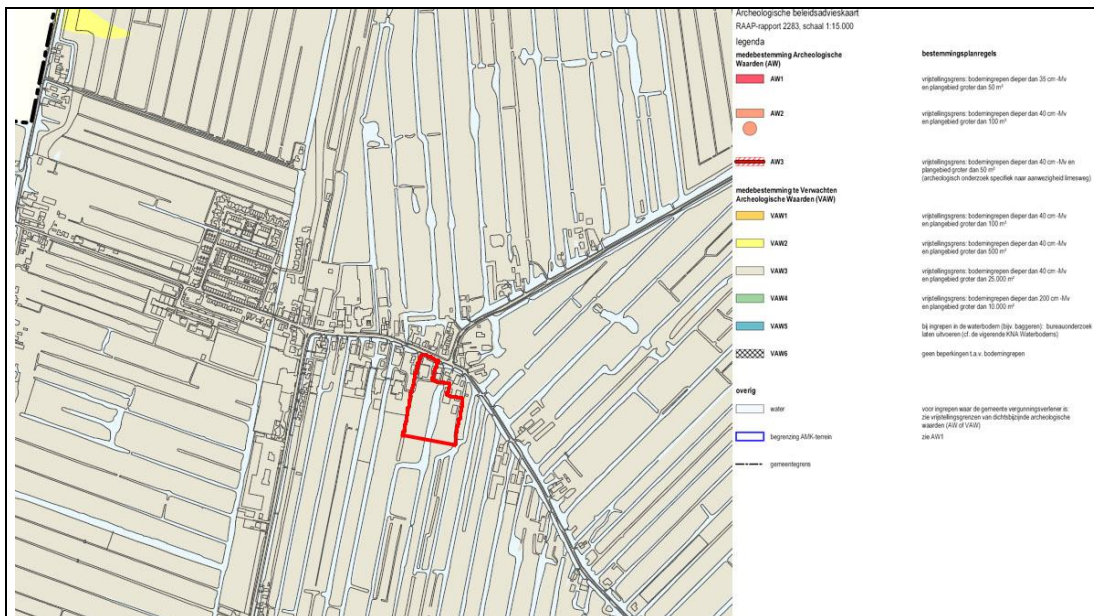
### Conclusie

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

#### 4.4.7. Archeologie

Op 4 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" vastgesteld. Dit rapport met bijbehorende vier kaartbijlagen dient als uitgangspunt voor het archeologiebeleid voor ruimtelijke plannen.

Afbeelding 12: Fragment archeologische beleidsadvieskaart (plangebied rood omlijnd).



Op de archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied aangegeven als 'medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden AW 3'. Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 25.000 m². Gelet op deze waardering is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.8).

## 5. Onderzoek

### 5.1. Milieueffectrapportage

Het Europees parlement heeft op 12 maart 2014 en de Europese Raad op 16 april 2014 ingestemd met de Wijzigingsrichtlijn m.e.r.<sup>1</sup> (2014/52/EU). De Wijzigingsrichtlijn m.e.r. moest uiterlijk 16 mei 2017 in de Nederlandse regelgeving zijn geïmplementeerd. Dit is in artikel 2 van de Wijzigingsrichtlijn m.e.r. vastgelegd. Met de wijziging wordt beoogd de m.e.r.-beoordelingsprocedure te verduidelijken, de kwaliteit en de inhoud van het MER te verbeteren en de m.e.r.-procedure te stroomlijnen met milieubeoordelingen uit hoofde van andere EU-regelgeving, teneinde het milieu beter te beschermen, hulpbronnen efficiënter te gebruiken en duurzame groei in de Europese Unie te bevorderen.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval dus het college van burgemeester en wethouders<sup>2</sup>) voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld.

De aanmeldnotitie beschrijft of er (mogelijk) sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Aan de vormgeving van deze notitie wordt slechts één belangrijke randvoorwaarde gesteld: er moet aandacht besteed worden aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten".

In bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten" staan drie hoofdcriteria centraal die verder zijn aangevuld met subcriteria. Bij een beoordeling of in het kader van de onderhavige planontwikkeling sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen dienen deze criteria in acht te worden genomen.

Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken:

- Kenmerken van het project
  - Het plangebied heeft een geringe omvang. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. In het plangebied worden maximaal 28 woningen gerealiseerd. Daarmee is het project significant kleiner dan het aantal van 2.000 woningen genoemd in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het project betreft geen bedrijfsinstallatie of de inwerkingtreding daarvan. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen heeft daarom slechts betrekking op het functioneren van de woningen. Daarbij kan worden gedacht aan het gebruik van (fossiele) brandstoffen en water en het afvoeren van huisvuil en rioolwater. Er is geen

---

<sup>1</sup> m.e.r. = milieueffectrapportage, MER = milieueffectrapport

<sup>2</sup> Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet en in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet bepaalt dat het college in ieder geval bevoegd is beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.



sprake van overige verontreinigingen of hinder voor de omgeving. De woningen worden 'gasloos' gerealiseerd. Hierdoor zal de uitstoot van rookgassen worden beperkt ten opzichte van traditionele woongebieden. De bestaande infrastructuur wordt gebruikt voor de ontsluiting. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van verderop gelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 5.9 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij deze ontwikkelingen.

- Plaats van het project  
Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen wordt in het ecologisch onderzoek (zie paragraaf 5.7) geconcludeerd dat deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden van de verderop gelegen Natura 2000-gebieden Broekvelden/Vettenbroek. Het plangebied is evenmin van archeologisch belang (zie paragraaf 5.8).
- Kenmerken van het potentiële effect  
De relatieve kleinschaligheid van het project leidt ertoe dat het project uitsluitend effect heeft op de directe omgeving. Internationale, nationale, regionale en lokale effecten treden dan ook niet op. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

#### *Conclusie*

Zoals de in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten aantonen, heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zal het woon- en leefklimaat voor bestaande woningen in de omgeving verbeteren. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

## **5.2. Bodem**

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In het uitgevoerde bodemonderzoek<sup>3</sup> is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Asbestonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5707 en de NEN 5897. Waterbodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5720.

---

<sup>3</sup> Antea Group, Verkennend Asbest-, bodem- en waterbodemonderzoek Nieuwdorperweg 65 te Reeuwijk-Dorp, projectnummer 0431971.00, Capelle aan den IJssel, 2 juli 2018

Het onderzoeksgebied is onderverdeeld in deellocaties, waarvoor verschillende onderzoekshypotheses zijn geformuleerd. Uit het onderzoek blijkt dat over het totale terrein bijmengingen zijn aangetroffen met onder andere puin. Deze bijmengingen komen voornamelijk voor in de bovengrond.

Voor één deellocatie blijkt dat de bodem sterk verontreinigd is met lood. De onderzoeksresultaten van deze deellocatie geven aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek, omdat het gehalte aan lood de betreffende interventiewaarde overschrijdt. Hiervoor dient het gebroken puin eerst verwijderd te worden. De onderzoeksresultaten van de andere deellocaties geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek aangezien de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. Ook in het grondwater komen enkele verhoogde gehalten voor.

Op basis van het vooronderzoek is voor twee deellocaties asbestonderzoek uitgevoerd. De vooraf opgestelde hypothese asbestverdacht voor deze beide deellocaties wordt verworpen. Er is geen asbest op locatie aangetoond.

Het bodemonderzoeksrapport is beoordeeld door de ODMH. De ODMH concludeert dat er voor wat betreft het aangetroffen lood sprake is van een heterogene, diffuse verontreinigingen dat nader onderzoek in dit geval niet noodzakelijk is. Ook de overige onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om een vervolgonderzoek te doen. De locatie is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor het beoogde doel wonen met tuin. Wel wordt aanbevolen om de locaties waar puin in de grond aanwezig is op te schonen.

### 5.3. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Voor het buitenstedelijk gebied heeft die zone een breedte van 250 meter aan weerszijden van de weg.

Op de Dorpsweg geldt nu ter plaatse van het plangebied een maximum snelheid van 30 km/uur. Ten oosten van het plangebied (vanaf de komgrens) is de maximum snelheid voor de Nieuwdorperweg 60 km/uur. Deze zone loopt in het verlengde van de weg over een derde van de zonebreedte (= 83,3 meter) door. Binnen deze zone zijn drie woningen geprojecteerd. Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Nieuwdorperweg 65, dat is vastgesteld op 25 januari 2017 blijkt dat op het toetspunt ter plaatse van de nieuwbouwwoning in dat plan, die dichterbij die weg is geprojecteerd, de geluidsbelasting maximaal 45,8 dB bedraagt. Aangezien de verkeersintensiteiten niet ingrijpend zijn veranderd mag worden aangenomen dat de geluidsbelasting in het onderhavige plangebied nog lager is en dat de geluidsbelasting derhalve ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt.

#### **5.4. Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Om te bepalen in hoeverre externe veiligheid belemmeringen opwerpt voor de planontwikkeling is de risicokaart van de Provincie Zuid-Holland geraadpleegd. Woningen zijn een kwetsbaar object, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico ten opzichte van risicovolle inrichtingen gelden. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten de risicocontouren van bedrijven met een opslag gevaarlijke stoffen ligt en dat er in de omgeving van het plangebied geen relevante wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen liggen die een belemmering vormen voor de planontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het bouwplan niet binnen een risicocontour of invloedsgebied ligt van BEVI-inrichtingen.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van de planontwikkeling.

#### **5.5. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>.

Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Omdat in het plangebied het aantal woningen met maximaal 15 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (14,7 microgram per m<sup>3</sup>) en fijn stof (15,9 microgram per m<sup>3</sup>) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m<sup>3</sup> bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,6 microgram per m<sup>3</sup>) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m<sup>3</sup>. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

## 5.6. Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Dit hoogheemraadschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Het beleid van HHR is er daarbij op gericht dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Het is daarbij cruciaal voor de veiligheid dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn. De taken en bevoegdheden van het HHR 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 voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren.

### *Keur en uitvoeringsregels*

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap 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 (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden;
- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>, dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (tot en met 5.000 m<sup>2</sup>) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15% moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Per 1 januari 2024 zijn de nieuwe klimaatregels van HHR in werking getreden:

- de 20 millimeter-regel: om ervoor te zorgen dat een gebied droogte aankan, moet de bodem in een gebied een normale bui van 20 mm in 24 uur op kunnen nemen en kunnen vasthouden voor droge periodes;
- de 90 millimeter-regel: om ervoor te zorgen dat een gebied extreme neerslag aankan, moet een gebied een regenbui van 90 millimeter in 24 uur op kunnen vangen. Dat opvangen kan in de bodem, sloten, open water of andere vormen van wateropslag;
- natuurinclusieve regels: om de waterkwaliteit en de biodiversiteit te versterken en te ondersteunen, moeten brede sloten en ander water van voldoende en afwisselende diepte en een schuine kant worden aangelegd in plaats van ondiepe, smalle slootjes. De oevers moeten natuurvriendelijk zijn (schuine kant, beplanting).

#### *Riolering en afkoppelen*

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

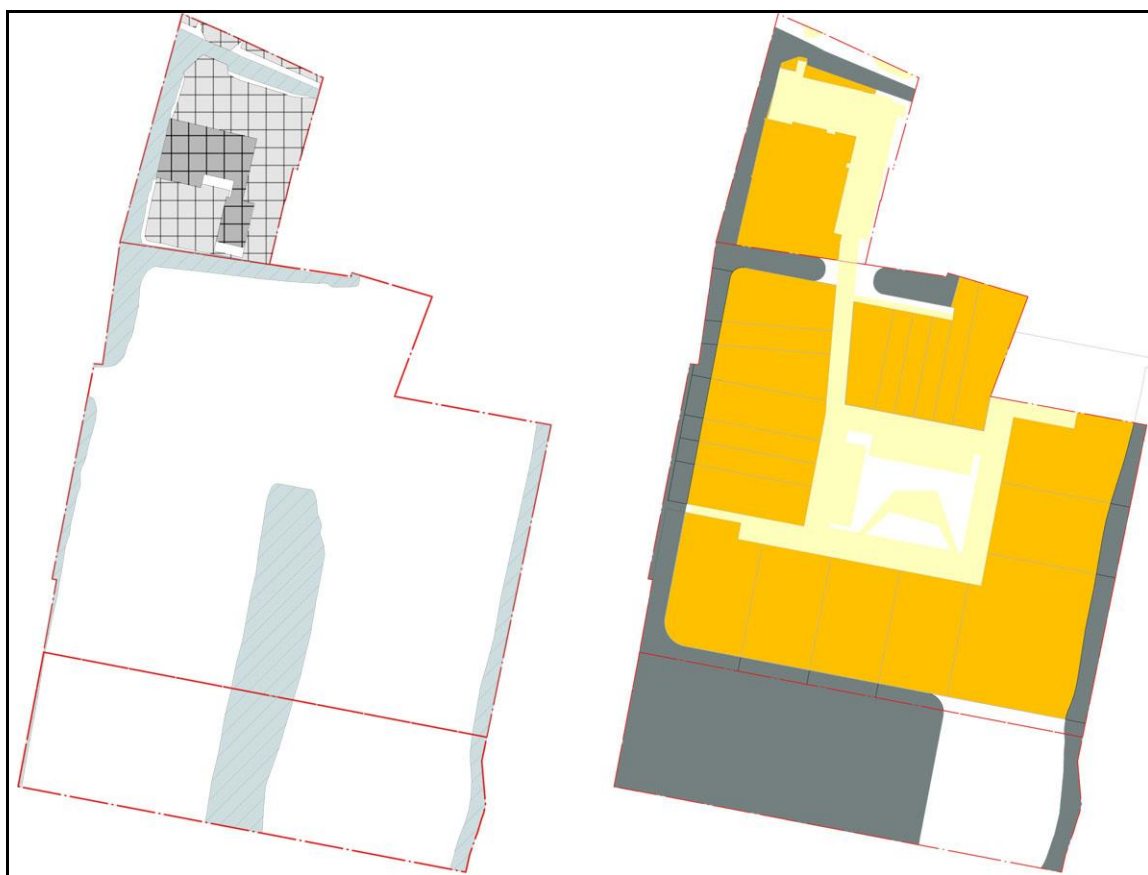
#### *Situatie plangebied*

Het plangebied ligt in de polder Middelburg met een bodem die bestaat uit veen. In verband met de planontwikkeling is een waterbalans gemaakt op basis van de indicatieve verkaveling.

Het verhard oppervlak is daarbij als volgt bepaald:

- daken van gebouwen en bijgebouwen (100%);
- wegen en straten, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden, pleinen (100%)
- tuinen 90% overeenkomstig het advies van het waterschap.

Afbeelding 13: Waterbalans.



		Oppervlak	Totalen
<i>Verharding bestaand</i>			
▪ dakoppervlak		371 m <sup>2</sup>	
▪ verharding		1.042 m <sup>2</sup>	
Totaal			1.413 m <sup>2</sup>
<i>Verharding toekomstig</i>			
▪ kavels			
▪ gesloten verharding			
Totaal			8.844 m <sup>2</sup>
<b><i>Totale toename verhard oppervlak</i></b>			<b>7.430 m<sup>2</sup></b>
<b><i>Compensatie</i></b>		<b>0,15*7.430 m<sup>2</sup></b>	<b>1.115 m<sup>2</sup></b>
<i>Oppervlaktewater bestaand</i>		2.459 m <sup>2</sup>	
<i>Oppervlaktewater nieuw</i>		4.367 m <sup>2</sup>	
<b><i>Verschil oppervlaktewater</i></b>			<b>1.907 m<sup>2</sup></b>
<b>OPPERVLAKTEWATERBALANS</b>			<b>793 m<sup>2</sup></b>

Door de planontwikkeling neemt het areaal bebouwd en verhard oppervlak met 7.430 m<sup>2</sup> toe. Uitgaande van een 15% compensatie is er sprake van een tekort van 1.115 m<sup>2</sup>. In de indicatieve verkaveling neemt het oppervlak aan water met 1.907 m<sup>2</sup> toe. Per saldo is er derhalve een overschot van 793 m<sup>2</sup>. Voor de aanleg van het nieuwe oppervlaktewater zal een watervergunning worden aangevraagd.

Om schoon water schoon te houden en gescheiden af te voeren zal voor dit bouwplan het schone hemelwater afgevoerd worden naar bodem of oppervlaktewater. Voor afvoer naar oppervlaktewater is het van belang dat geen uitlogende materialen (als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk) worden toegepast op plaatsen waar deze materialen in contact komen met het hemelwater. Dergelijke materialen zullen niet worden toegepast. Afvalwater wordt afgevoerd via het rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is.

Voor zover de oevers in eigendom zijn van bewoners zijn zij verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan. De openbare oevers zullen door de gemeente worden onderhouden.

De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

## 5.7. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrictlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is ecologisch onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd.

### *Gebiedsbescherming*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein'. Dit gebied ligt op 3,03 kilometer ten oosten van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein heeft stikstofgevoelige habitattypen. Doelsoorten van dit Natura2000-gebied zijn: Bittervoorn, Kleine modderkruiper, Platte schijfhoren, Kleine Zwaan, Krakeend, Slobeend en Smient. Een deel van deze doelsoorten komt uitsluitend voor binnen

---

<sup>4</sup> Watersnip Advies, Ecologisch Onderzoek Achter de Boerderij, Definitief Projectnummer 22A089, Reeuwijk, 14 december 2023

het Natura 2000-gebied. Andere soorten, zoals Smient en Krakeend foerageren ook in de wijde omgeving van het Natura 2000-gebied. Het plangebied kan mogelijk door de Smient gebruikt worden als foerageergebied. Dit wordt echter niet verwacht door de bebouwing die om het plangebied ligt. Verder is ten zuiden van het gebied voldoende alternatief voor de Smient om te foerageren. Andere wetlandsoorten worden niet in het plangebied verwacht. Negatieve effecten op de doelsoorten van de Natura 2000-gebieden zijn derhalve niet aan de orde.

Er is een stikstofdepositieberekening<sup>5</sup> voor de aanleg- en gebruiksfase vervaardigd. Uit de berekeningen voor de aanlegfase jaar 2023 en 2024 is gebleken dat de stikstofdepositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft. Uit de berekeningen voor de beoogde gebruiksfase is gebleken dat de stikstofdepositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft. Significant negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats als gevolg van dit plan zijn daarmee uitgesloten. Voor dit project geldt geen vergunningplicht voor het onderdeel stikstof voor de wet Natuurbescherming.

Het gebied ligt op een afstand van ongeveer 350 meter van de noordelijker gelegen NNN-gebied. Voor het NNN geldt geen externe werking.

Een klein deel van het plangebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangewezen als 'weidevogelgebied'. De aanduiding van dit weidevogelgebied wordt begrensd door de bebouwde kom en de bedrijfsbebouwing van een agrarisch bedrijf. Op 8 juni 2023 heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland. Naar aanleiding van dit overleg is een memo<sup>6</sup> vervaardigd, waaruit blijkt dat er door de nieuwbouw geen sprake is van significante schade aan het weidevogelgebied en dat dit gebied geen geschikt biotoop vormt voor weidevogels. Het te bebouwen gebied grenst aan de oostzijde bovendien aan enkele perceeltjes met opgaande bomen, waaronder knotwilgen en elzenstobben en struiken. Ook daardoor is deze omgeving niet geschikt als broed- of foerageergebied voor weidevogels. Er is door deze ongeschikte fysieke terreinomstandigheden geen sprake van significante schade aan belangrijk weidevogelgebied door uitstraling en verstoring van het bouwplan Achter de Boerderij.

#### *Soortenbescherming*

Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bosmuis, Bunzing, Egel, Konijn en Wezel, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden. Tijdens het onderzoek zijn voor het overige geen beschermde soorten aangetroffen.

---

<sup>5</sup> SoundForceOne BV, Onderzoek stikstofdepositie St. Catharina / Achter de boerderij Reeuwijk, Bore202271 versie 1.0, Deventer, 2 februari 2023

<sup>6</sup> Watersnip Advies, Onderbouwing inzake belangrijk weidevogelgebied nabij Reeuwijk- Dorp in relatie tot aanleg nieuwe woonwijk 'Achter de Boerderij', Projectnummer 22A028, Reeuwijk, Juni 2023



### *Conclusie*

Uit het oogpunt van de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

## **5.8. Archeologie**

In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden, worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Uit de archeologische beleidsadvieskaart blijkt dat archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen vanaf 25.000 m<sup>2</sup>. Daarvan is geen sprake. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

## **5.9. Bedrijvigheid**

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst  
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zonerende activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype  
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

**Afbeelding 14: Omgevingstype.**

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Op pagina 30 van deze handreiking wordt aangegeven dat er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied indien gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. Het plangebied langs de Dorpsweg is daarom aan te merken als 'gemengd gebied'. Het plangebied zelf bestaat uitsluitend uit woningen. In de directe omgeving van het plangebied is aan de Dorpsweg 3 een horecagelegenheid aanwezig. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Reeuwijk-Dorp

zijn hier horecagelegenheden tot en met categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Dit betreffen horeca-activiteiten uit milieucategorie 1. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 0 meter voor wat betreft het gemengd gebied aan de Dorpsweg en van 10 meter voor de 'rustige woonwijk' in het plandeel Achter de boerderij. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

## **6. Juridische planbeschrijving**

### **6.1. Algemeen**

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor dit bestemmingsplan toegepast.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

### **6.2. Bestemmingsplan**

Het digitale bestemmingsplan St. Catharina is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.StCatharina-BP80) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1901-29-P01). De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

### **6.3. Plansystematiek**

Voor het plangebied is vooralsnog gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Voor de initiatiefnemer en de omwonenden biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

### **6.4. Regels**

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

#### *Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

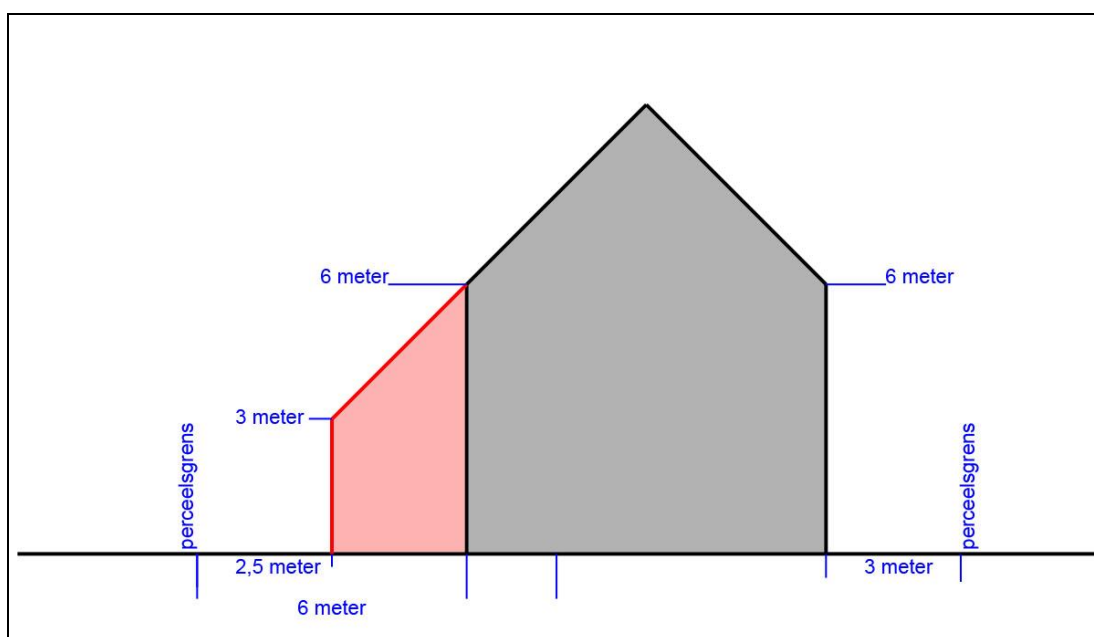
#### *Bestemmingsregels*

De uitgeefbare gronden hebben de bestemmingen "Tuin" en "Wonen". In de bestemming "Wonen" is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de woning gebouwd dient te worden gebouwd.

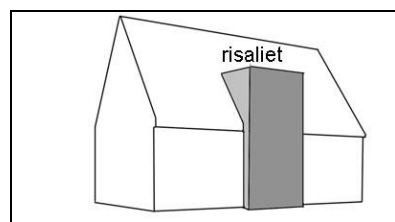
Voor het pakhuis zijn diverse regelingen opgenomen die recht doen aan de cultuurhistorische waarden. Het bouwvlak is op de verbeelding om de te behouden delen van het pakhuis aangegeven. De te behouden muur is door middel van een 'gevellijn' op de verbeelding aangegeven. Door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' is bepaald waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Zodoende wordt voorkomen dat er aan het cultuurhistorisch waardevolle pakhuis in de toekomst andere bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, die dit cultuurhistorisch waardevolle zouden kunnen verstoren. Daarnaast dienen goot- en bouwhoogte en de inhoud in standgehouden te worden. Uitgangspunt is dat het pakhuis wordt verbouwd tot maximaal 6 appartementen. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid is ook de verbouw tot één vrijstaande woning toegestaan.

Voor de maatvoering van de woningen rondom het hof is uitgegaan van woningen die bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De regeling voor het realiseren van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen is afgestemd op het bestemmingsplan Reeuwijk-Dorp. Ook hiervoor zijn criteria opgenomen. Op de gronden buiten het bouwvlak mogen de gronden achter en deels naast de woning worden gebruikt voor uitbreiding van het hoofdgebouw of voor de bouw van (vrijstaande) bijgebouwen. Het gezamenlijke oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 40% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak bedragen, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Tenminste 25 m<sup>2</sup> van die gronden dient altijd onbebouwd en onoverdekt te blijven. Op deze manier worden er voldoende erfbebouwingsmogelijkheden geboden. De genoemde 50 m<sup>2</sup> mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlak dat het betrokken erf groter is dan 125 m<sup>2</sup> tot een maximum 80 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat van geen afzonderlijke aan- of uitbouw of bijgebouw het grondoppervlak meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt.

Afbeelding 15: Goot- en bouwhoogten vrijstaande woningen.



De toegestane woningtypologie is door middel van een aanduiding aangegeven. In de planregels zijn per woningtypologie regels opgenomen met betrekking tot onder meer de woningdiepte en -breedte. Voor vrijstaande woningen geldt dat deze aan één zijde op minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd en aan de andere zijde op minimaal 6 meter. Aan de zijde waar die afstand van 6 meter geldt, mag die afstand worden verkleind tot 3 meter als aan die zijde een lage goot met een hoogte van maximum 3 meter wordt gebouwd. In een aantal geval mag de goothoogte worden overschreden door een risaliet. Daarnaast is voor de vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen, met uitzondering van de vrijstaande woning in de zuidoosthoek van het plan, een verplichte kaprichting opgenomen, loodrecht op de straat.



Voor die grote woning in de zuidoosthoek van het plangebied is een specifieke regeling opgenomen voor wat betreft de maatvoering.

De woonbestemming maakt het mogelijk niet-publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen of bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan om publieksgerichte activiteiten toe te staan als er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is. Belangrijk is dat de woonfunctie van de woning als primaire functie gehandhaafd blijft en dat het vloeroppervlak voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en erfbewoening, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

De voortuinen hebben de bestemming "Tuin". Hierin mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ook een strook grond in de naar de polder gerichte achtertuin heeft die bestemming "Tuin" zodat ook hier geen vergunningsplichtige bouwwerken mogen worden gerealiseerd.

Aan de polderzijde is met het oog op een geleidelijke overgang tussen woonwijk en polder op de verbeelding een strook grond van 3 meter aangegeven waar aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitgesloten. Door deze regeling wordt ook het gebruik van vergunningvrije gebouwen uitgesloten. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: *"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. (...) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoel-einden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen."* In dit geval is van die mogelijkheid gebruik gemaakt gelet op de geleidelijke overgang tussen woonwijk en

polder sprake van een planologische inperking van de bebouwingmogelijkheden langs de zuidrand van het plangebied. Die beperkingen die hiermee worden gesteld, leiden ertoe dat geen sprake is erf in de zin van artikel 1 van de bijlage II van het Bor en dat geen vergunningvrije gebouwen mogen worden gerealiseerd.

De afstand tussen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en water dient in overige gevallen ten minste 1 meter te bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van andere bouwwerken indien dit noodzakelijk is ten behoeve van een samenhangend straatbeeld of een goede woonsituatie dan wel ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken of ter bevordering van de verkeersveiligheid.

Het openbaar gebied heeft de bestemming "Verkeer", een aantal grotere groenstroken de bestemming "Groen".

De watergangen zijn bestemd voor "Water". Binnen die bestemming zijn watergerelateerde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, keermuren, dammen, duikers, aanlegsteigers toegestaan. Het water ten zuiden van het woongebied heeft echter de bestemming "Natuur" omdat van dit plandeel de exacte verdeling tussen land en water nog dient te worden bepaald. Deze gronden zijn verder bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden en voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer met begrazing door vee. Deze bestemming komt grotendeels overeen met de bestemming "Natuur" zoals in het omliggende bestemmingsplan Buitengebied West ook van toepassing is. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan. Daarnaast zijn ter handhaving van de hier aanwezige ecologische en landschappelijke waarden ook specifieke regels van toepassing in de vorm van een vergunningstelsel voor de uitvoering van werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden. Dit vergunningstelsel stelt, dat een aantal ingrepen in principe verboden zijn, tenzij aan een aantal criteria wordt voldaan, die een vergunning voor de werkzaamheden mogelijk maken. Voorbeelden hiervoor zijn het kappen en herplanten van houtopstanden of het aanpassen van waterelementen. Vergunning voor de werkzaamheden die onder het vergunningstelsel vallen, wordt pas verleend als op basis van een advies van een deskundige vast is komen te staan dat de aangevraagde werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de waarden van het betreffende gebied.

De gronden ten zuiden van het woongebied hebben de bestemming "Natuur" en zijn bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, watergangen, sloten en andere waterpartijen met waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, bestaande bruggen en stuwen en voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer met begrazing door vee. Deze bestemming komt overeen met de bestemming "Natuur" in het bestemmingsplan Buitengebied-West. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan. Daarnaast zijn ter handhaving van de hier aanwezige ecologische en landschappelijke waarden ook specifieke regels van toepassing in de vorm van een vergunningstelsel voor de uitvoering van werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden. Dit vergunningstelsel stelt, dat een aantal

ingrepen in principe verboden zijn, tenzij aan een aantal criteria wordt voldaan, die een vergunning voor de werkzaamheden mogelijk maken. Voorbeelden hiervoor zijn het kappen en herplanten van houtopstanden of het aanpassen van waterelementen. Vergunning voor de werkzaamheden die onder het vergunningstelsel vallen, wordt pas verleend als op basis van een advies van een deskundige vast is komen te staan dat de aangevraagde werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de waarden van het betreffende gebied.

De relevante delen van de bestemmingen "Waarde - Monument" (artikel 8) en "Waarde - Cultuurhistorie" (artikel 9) zijn overgenomen uit het Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk. Op grond van de bestemming "Waarde - Monument" zijn de gronden behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden. Bouwen en slopen is alleen onder voorwaarden toegestaan. Door middel van een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid in een monumentaal object worden toegestaan. en het achterste deel de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie". Deze gronden zijn mede bestemd voor mede de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de Beleidsnota Cultuurhistorie. Ook voor deze bestemming is bouwen, slopen en het toevoegen van wooneenheden, onder iets andere voorwaarden dan bij monumenten, toegestaan.

#### *Algemene regels*

In artikel 10 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 11. Deze omvatten bepalingen over hoogteaanduidingen, overschrijding van bouwgrenzen, de uitsluiting van de aanvullende werking bouwverordening en regels met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 12 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksuele dienstverlening te gebruiken. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten.

De algemene afwijkingsregels (artikel 13) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 3 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen. Daarnaast worden er mogelijkheden ten behoeve van mantelzorg en/of een gastenverblijf geboden.



Artikel 14 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

*Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 15). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 16).

## **7. Uitvoerbaarheid**

### **7.1. Economische uitvoerbaarheid**

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan St. Catharina zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het kostenverhaal heeft bij deze ontwikkeling plaatsgevonden via gronduitgifte. Uit de opbrengsten worden de plankosten voor de gemeente gefinancierd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### **7.2. Vooroverleg**

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan wordt toegezonden aan de overlegpartners provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Rijnland. Hun reactie zal te zijner tijd in deze paragraaf worden verwerkt.

### **7.3. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan St. Catharina heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 'St. Catharina'<sup>7</sup> samengevat en van een reactie voorzien.

---

<sup>7</sup> Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 'St. Catharina', Z/18/073296, Bodegraven, 7 mei 2024

# Regels

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Natuur	11
Artikel 4	Tuin	13
Artikel 5	Verkeer	14
Artikel 6	Water	15
Artikel 7	Wonen	16
Artikel 8	Waarde - Monument	21
Artikel 9	Waarde - Cultuurhistorie	23
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>25</b>
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 11	Algemene bouwregels	26
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 14	Overige regels	30
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>31</b>
Artikel 15	Overgangsrecht	31
Artikel 16	Slotregel	32
<b>Bijlagen bij regels</b>		
<b>Bijlage 1</b>	<b>Beleidsnota cultuurhistorie</b>	

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**  
het bestemmingsplan St. Catharina met identificatienummer NL.IMRO.1901.StCatharina-BP80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.
- 1.2 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 analoge verbeelding**  
de analoge verbeelding van het GML-bestand NL.IMRO.1901.StCatharina-BP80.
- 1.4 aan- of uitbouw**  
een aan een (bedrijfs)woning gebouwd gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de (bedrijfs)woning.
- 1.5 aanduiding**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.6 aanduidingsgrens**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.7 aan-huis-gebonden beroep**  
een dienstverlenend beroep, dat in een (bedrijfs)woning wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.8 achtererf**  
de gronden die behoren bij een (bedrijfs)woning en gelegen zijn achter de achtergevel en tussen de zijgevellijnen.
- 1.9 antenne-installatie**  
installatie bestaande uit een antenne, een antennemast, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 1.10 bebouwing**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**1.11 bebouwingspercentage**

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

**1.12 bedrijf**

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

**1.13 bestaand gebruik**

gebruik van gronden en bouwwerken die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**1.14 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn, dan wel tot stand kunnen komen krachtens een omgevingsvergunning.

**1.15 bestaande bouwwerken**

bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning.

**1.16 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.17 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.18 bijgebouw**

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning (bijvoorbeeld garages, bergingen etc.).

**1.19 bouwen**

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

**1.20 bouwblok**

een rij van twee of meer aaneengebouwde woningen.

**1.21 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.22 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van kelderlagen, onderbouw en kapverdiepingen.

**1.23 bouwperceel**

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

**1.24 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

**1.25 bouwvlak**

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

**1.26 bouwwerk**

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

**1.27 cultuurhistorische waarde**

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

**1.28 cultuurhistorisch waardevol object**

Een object dat wegens zijn cultuurhistorische waarde is opgenomen in de Beleidsnota cultuurhistorie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

**1.29 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

**1.30 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling voor verkoop), verkopen en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.31 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.

**1.32 erf**

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

**1.33 Erfgoedcommissie**

de ingestelde commissie met als taak het college op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Erfgoedwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de verordening en het gemeentelijk erfgoedbeleid.

**1.34 gebouw**

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

**1.35 hoofdgebouw**

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

**1.36 huishouden**

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

**1.37 kap**

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

**1.38 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het in een (bedrijfs)woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen vergunningplicht op grond van Bijlage I van het Bor geldt, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**1.39 mantelzorg**

noodzakelijke zorg voor een zieke of gehandicapte die in duur en in intensiteit een meer gebruikelijke gang van zaken overstijgt en niet in georganiseerd verband en niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt verleend.



**1.40 monument**

een object dat wegens zijn cultuurhistorische waarde is opgenomen op de gemeentelijke monumentlijst van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk of is aangeduid als Rijksmonument.

**1.41 nutsvoorzieningen**

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

**1.42 onzelfstandige woonruimte**

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet beschikt over minimale basale voorzieningen zoals een eigen keuken en toilet.

**1.43 oorspronkelijke hoofdgebouw**

het hoofdgebouw, zoals dat is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende omgevingsvergunning of een ander oudtijds verworven recht;

**1.44 opslag**

het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

**1.45 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

**1.46 peil**

het 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 aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.47 platte afdekking**

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

**1.48 praktijkruimte**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

**1.49 Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed**

een dienst van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap die wet- en regelgeving en het erfgoedbeleid uitvoert.

**1.50 risaliet**

een vooruitspringende gevelpartij die over de gehele hoogte doorloopt.

**1.51 seksuele dienstverlening**

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

**1.52 splitsing**

het splitsen van één woning of woonlaag in meerdere zelfstandige woonruimtes, danwel het omzetten van één woning of woonlaag in meerdere onzelfstandige woonruimtes.

**1.53 steiger**

constructie aan of loodrecht op een oever, die tot ligplaats dient voor één of meerdere pleziervaartuigen.

**1.54 straatmeubilair**

voorwerpen die in de openbare ruimte staan, zoals verkeerszuilen, lichtmasten, bewegwijzeringen, afvalbakken, telefooncellen, brievenbussen, banken en daarmee gelijk te stellen voorwerpen.

**1.55 tuinmeubilair**

voorzieningen ten behoeve van particuliere tuinen in de vorm van meubilair, verlichtingsvoorzieningen, parasols, speelhuisjes, zandbakken, schommels en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

**1.56 voorgevel**

de gevel van een (bedrijfs)woning die naar aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling en oriëntatie als belangrijkste beeldbepalende gevel kan worden aangemerkt.

**1.57 voorgevelrooilijn**

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een (bedrijfs)woning en vanaf de hoeken van de (bedrijfs)woning evenwijdig aan de weg loopt.

**1.58 wonen**

het gebruik van een woning door één huishouden.

**1.59 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**1.60 zelfstandige woonruimte**

een woonruimte met een eigen toegangsdeur en eigen voorzieningen die niet met een andere woonruimte of met andere woonruimtes gedeeld worden.

**1.61 zijerf**

de gronden die behoren bij een (bedrijfs)woning en gelegen zijn tussen de zijgevellijn en de aan die zijde van die (bedrijfs)woning gelegen erfgrans.

**1.62 zijgevellijn**

denkbeeldige lijn die strak langs de zijgevel van een (bedrijfs)woning loopt tot aan de erfgrans.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de 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;
- f. de oppervlakte van een overkapping:  
tussen de buitenste verticale projecties van het dakvlak, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Natuur

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden;
- b. watergangen, sloten en andere waterpartijen met waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, bestaande bruggen en stuwen;
- c. agrarisch natuur- en landschapsbeheer met begrazing door vee.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd.

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

##### 3.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen en verharden van wegen het aanbrengen van oppervlakteverharding, met uitzondering van aanbrengen van verhardingen van in- en/of uitritten tot een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen met uitzonderingen van het periodiek afzetten van hakhout;
- f. diepploegen, dat wil zeggen extra diep omploegen van gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd over een diepte van minimaal 0,4 meter;
- g. werken of werkzaamheden die de wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren (onderwaterdrainage uitgesloten);
- h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen:
  - i. het telen en kweken van bomen of heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden) en
  - j. het beplanten met respectievelijk de teelt van maïs;

- k. het chemisch scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van de graslandverbetering;
- l. het onttrekken van grondwater anders dan ten behoeve van de veedrenking.

### **3.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 3.3.1 is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

### **3.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkwaliteit en waterkwantiteit van de betreffende gronden;
- e. geen onevenredige belemmeringen vormen voor de agrarische bedrijfsvoering in de directe omgeving en
- f. geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- g. geen onevenredige beperkingen ontstaan voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- h. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij een deskundige op het gebied van water, natuur, en landschap.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, paden, terrassen, verhardingen, parkeren.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### gebouwen

- a. de bouw van gebouwen is niet toegestaan;

#### andere bouwwerken

- b. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt:
  1. 1 meter voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
  2. 2 meter voor erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
  3. 3 meter voor overige andere bouwwerken.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor een gestapelde woning in de bestemming "Wonen" ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd of gestapeld', dat de voorste bouwgrens mag worden overschreden ten behoeve van een balkon met dien verstande dat de overschrijding:

- a. voor de voorgevel niet meer dan 1,75 meter mag bedragen;
- b. uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

### 4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van andere bouwwerken indien dit noodzakelijk is:

- a. ten behoeve van een samenhangend straatbeeld;
- b. ten behoeve van een goede woonsituatie;
- c. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. ter bevordering van de verkeersveiligheid.

## Artikel 5 Verkeer

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten en fiets- en voetpaden;
- b. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, straatmeubilair, bruggen en landhoofden, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### **gebouwen**

- a. de bouw van gebouwen is niet toegestaan;

#### **andere bouwwerken**

- b. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt:
  1. 12 meter voor straatmeubilair;
  2. 3 meter voor overige andere bouwwerken.



## Artikel 6 Water

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding, waaronder vaarwegen, waterlopen en waterberging;
- b. bij deze functie behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen en landhoofden, steigers, ligplaatsen, bermten, keermuren, oevers/oeverbescioeiingen, rietkragen en taluds, alsmede voor nutsvoorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### gebouwen

- a. de bouw van gebouwen is niet toegestaan;

#### andere bouwwerken

- b. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt:
  1. 12 meter voor straatmeubilair;
  2. 3 meter voor overige andere bouwwerken.

#### bruggen

- c. bruggen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brug', met dien verstande dat de breedte van bruggen mag maximaal 3 meter bedragen en ter plaatse van een landhoofd maximaal 6 meter.

#### steigers

- d. de oppervlakte van steigers mag ten hoogste:
  1. 2,5 m<sup>2</sup> bedragen in watergangen met een breedte van tenminste 3 meter;
  2. 5 m<sup>2</sup> bedragen in watergangen met een breedte van tenminste 10 meter
- e. voor de hoogte van steigers geldt dat deze niet meer bedraagt dan 1 meter boven het waterpeil.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken indien dit noodzakelijk is:

- a. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- c. ter bevordering van de verkeersveiligheid;
- d. ten behoeve van de vrije doorvaartbreedte.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

Het aanmeren van woonschepen is niet toegestaan.

## Artikel 7 Wonen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarden;
- c. niet publieksgerichte aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. tuinen en erven;
- e. paden ten behoeve van langzaam verkeer;
- f. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groen- en speelvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen.

### 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. niet meer woningen mogen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
  2. woningen, met uitzondering van woningen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dienen te worden afgedekt met een zadeldak;
  3. hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verplichte kaprichting' worden afgedekt met een zadeldak, dat loodrecht (dwars) op weg staat;
- b. ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
  2. 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
  3. 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand of twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- c. voor woningen geldt dat:
  1. vóór de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw mogen geen gebouwen worden gebouwd
  2. de goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. voor vrijstaande woningen geldt dat:
  1. de bouwdiepte niet meer dan 13 meter mag bedragen;
  2. de breedte van een woning mag niet meer dan 8 meter bedragen;
  3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde niet minder dan 3 meter en aan de andere zijde niet minder dan 6 meter mag bedragen;

4. indien de woning aan de andere zijde als bedoeld onder 3 een goothoogte heeft die niet meer bedraagt dan 3 meter, mag in afwijking van het bepaalde onder 2 en 3 de breedte van een woning 11,5 meter bedragen en mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de 'andere zijde' niet minder dan 2,5 meter bedragen;
5. de goothoogte per woning één keer tot een hoogte van maximaal 11 meter mag worden overschreden door een risaliet, waarvan de breedte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde sub d mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1':
  1. de bouwdiepte niet meer dan 15 meter bedragen;
  2. de breedte niet meer dan 15 meter bedragen;
  3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 6 meter bedragen, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde van sub c, onder 2 de goot- en bouwhoogte van minimaal 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer dan respectievelijk 3,5 en 9 meter mag bedragen;
- f. voor twee-aaneengebouwde woningen geldt dat:
  1. de bouwdiepte niet meer dan 12 meter mag bedragen;
  2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aaneengebouwde zijde niet minder dan 3 meter mag bedragen;
  3. de goothoogte per bouwblok één keer tot een hoogte van maximaal 11 meter mag worden overschreden door een risaliet, waarvan de breedte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd of gestapeld' geldt dat:
  1. de bouwdiepte niet meer dan 11 meter mag bedragen;
  2. de goothoogte van de woning tot een hoogte van maximaal 11 meter mag worden overschreden ten behoeve van een risaliet, waarvan de breedte:
    - in de voorgevel niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
    - in de zijgevel niet meer dan 4 meter mag bedragen;
  3. het aantal risalieten als bedoeld onder 2 mag niet meer bedragen dan:
    - 2 risalieten per bouwblok bij bouwblokken van maximaal 3 woningen;
    - 3 risalieten per bouwblok bij bouwblokken van 4 of meer woningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mag de lengte van een bouwblok niet meer dan 4 woningen bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd of gestapeld' geldt voor gestapelde woningen dat de achterste bouwgrens mag worden overschreden door balkons, waarbij die overschrijding niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
- j. in afwijking van het bepaalde sub c2 en d geldt voor het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dat:
  1. de bestaande goot- en bouwhoogte en inhoud instandgehouden dienen te worden en de bestaande inhoud niet mag worden vergroot;
  2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)':
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven, met dien verstande dat boven de aangegeven hoogte balustrades mogen worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;
    - de bestaande inhoud worden vergroot;
- k. balkons en dakterrassen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;

### **erfbouwing**

- l. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevel van de woning worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten':
  - 1. geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan;
  - 2. deze gronden niet behoren tot het achtererfgebied als bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en dat derhalve geen vergunningvrije gebouwen zijn toegestaan;
- m. woningen mogen aan de achterzijde over een diepte van ten hoogste 3,5 meter achter de achtergevel worden uitgebreid;
- n. de breedte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag op het zijerf van een woning ten hoogste 4 meter bedragen;
- o. in afwijking van het sub n vermelde, mag een aan-, uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw een breedte van 40% van het zijerf hebben, indien het bij een woning behorende zijerf een breedte heeft van meer dan 10 meter;
- p. de afstand tussen erfbouwing en water dient tenminste 1 meter te bedragen;
- q. de afstand tussen erfbouwing en de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 1 meter te bedragen;
- r. in het achtererfgebied (uitgezonderd het hoofdgebouw) mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken ten hoogste 40% van het oorspronkelijk bij de woning behorende zij- en achtererf bedragen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- s. de sub r genoemde 50 m<sup>2</sup> mag vermeerderd worden met 10% van het oppervlak dat het betrokken erf groter is dan 125 m<sup>2</sup> tot een maximum van 80 m<sup>2</sup> met dien verstande dat van geen bouwwerk het grondoppervlak meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- t. op de sub r genoemde gronden dient tenminste 25 m<sup>2</sup> onbebouwd en onoverdekt te blijven;
- u. voor aan- en uitbouwen geldt een maximale goothoogte van 3,25 meter;
- v. voor bijgebouwen (vrijstaand of aangebouwd) geldt een maximale goothoogte van 3 meter;
- w. in afwijking van het bepaalde sub l tot en met v zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen.

### **andere bouwwerken**

- x. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt:
  - 1. 1 meter voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
  - 2. 2 meter voor erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
  - 3. 7 meter ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
  - 4. 3 meter voor overige andere bouwwerken.
- y. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn uitsluitend vlonders toegestaan met dien verstande dat dat oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### **voorwaardelijke verplichting**

- z. Teneinde het naar binnen zuigen van toxische gassen te voorkomen, kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning uitsluitend worden verleend, indien bij de aanvraag is aangetoond dat wordt voldaan aan de eis dat een afschakelbare ventilatie in de woning aanwezig is.

### 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van andere bouwwerken indien dit noodzakelijk is:

- a. ten behoeve van een samenhangend straatbeeld;
- b. ten behoeve van een goede woonsituatie;
- c. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. ter bevordering van de verkeersveiligheid.

### 7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2, sub e, onder 2 ten behoeve van een woning met een woningbreedte van niet meer dan 20 meter mits dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. lid 7.2, sub e, onder 3 ten behoeve van het verhogen van de goothoogte naar 4,5 meter mits dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

### 7.5 Specifieke gebruiksregels

#### 7.5.1 Niet-publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van de uitoefening van niet-publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan, voor zover:

- a. het vloeroppervlak niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

#### 7.5.2 Inrichtingsregels

Per bouwperceel mag de maximale oppervlakte aan verharding niet meer bedragen dan 60% van de oppervlakte dat bouwperceel uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw. De resterende gronden, van ten minste 40% van dat bouwperceel uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw, moeten zijn ingericht zonder verharding (volle grond).

### **7.5.3 Woningplitsing**

Het splitsen van één woning in meerdere zelfstandige woonruimtes, danwel het omzetten van één woning of woonlaag in meerdere onzelfstandige woonruimtes is niet toegestaan.

### **7.6 Afwijking van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1 ten behoeve van publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, onder de voorwaarde dat in de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voorzien.

### **7.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### **7.7.1 Sloopverbod**

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) een gebouw, of een bouwwerk, geen gebouw zijnde geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### **7.7.2 Uitzondering**

Het in lid 7.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. die het normale onderhoud betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### **7.7.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning**

De in lid 7.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien de instandhouding van het gebouw geen bijdrage meer levert aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw en de omgeving; en/of
- b. indien het gebouw niet meer beschikt over de eigenschappen die het gebouw de cultuurhistorische waarden heeft verschaft;
- c. indien het een deel van een gebouw betreft dat geen cultuurhistorische waarden heeft gehad.

#### **7.7.4 Adviesplicht**

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een vergunning als bedoeld in lid 7.7.1 winnen burgemeester en wethouders advies in van de monumentencommissie omtrent de vraag of door het verlenen van die vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw en de omgeving.

## Artikel 8 Waarde - Monument

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

Percelen met de bestemming "Waarde - Monument" zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden.

### 8.2 Bouwregels

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

- a. 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 vergroting of verandering geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of bouwwerk;
  2. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Erfgoedcommissie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is ingewonnen of wanneer het initiatief betrekking heeft op een Rijksmonument schriftelijk advies is ingewonnen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

### 8.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen of bouwwerken

#### 8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde - Monument" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### 8.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod in lid 8.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 8.2 in acht is genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### 8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 8.3.1, zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. de vergroting of verandering geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of bouwwerk;
- b. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Erfgoedcommissie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is ingewonnen of wanneer het initiatief betrekking heeft op een Rijksmonument schriftelijk advies is ingewonnen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

#### **8.4 Omgevingsvergunning voor toevoeging zelfstandige wooneenheid in monumentaal object**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van het bepaalde in lid 8.1 tot en met 8.3, teneinde de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid in een object met een cultuurhistorische waarde mits de onderliggende bestemming niet gewijzigd hoeft te worden en met inachtneming van het volgende:

- a. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Erfgoedcommissie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is ingewonnen of wanneer het initiatief betrekking heeft op een Rijksmonument schriftelijk advies is ingewonnen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- b. de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien de zelfstandige wooneenheid bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van de bebouwing;
- c. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - dient behouden te blijven;
- d. de in pandige verbouwingen die noodzakelijk zijn voor het hergebruik mogen geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk;
- e. in het geval van woningsplitsing van het hoofdgebouw dient het dak afgedekt te blijven met één aaneengesloten dak;
- f. de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid mag niet leiden tot beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- g. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid;
- h. ter plaatse van de nieuwe woning(en) dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



## Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

Percelen met de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de 'Beleidsnota cultuurhistorie'.

### 9.2 Bouwregels

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

- a. 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 vergroting of verandering geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of bouwwerk;
  2. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Erfgoedcommissie van de gemeente Bodegaven-Reeuwijk is ingewonnen, waarbij de 'Beleidsnota cultuurhistorie' in acht wordt genomen;

### 9.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen of bouwwerken

#### 9.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### 9.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod in lid 9.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 9.2 in acht is genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### 9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 9.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. de vergroting of verandering geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of bouwwerk;
- b. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Erfgoedcommissie van de gemeente Bodegaven-Reeuwijk is ingewonnen, waarbij de 'Beleidsnota cultuurhistorie' in acht wordt genomen.

#### **9.4 Omgevingsvergunning voor extra zelfstandige wooneenheid in cultuurhistorisch waardevol object**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van het bepaalde in lid 9.1 tot en met 9.3, teneinde de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid in een object met een cultuurhistorische waarde mits de onderliggende bestemming niet gewijzigd hoeft te worden en met inachtneming van het volgende:

- a. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Erfgoedcommissie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is ingewonnen, waarbij de 'Beleidsnota cultuurhistorie' in acht wordt genomen.
- b. de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien de zelfstandige wooneenheid bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van de bebouwing;
- c. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - dient behouden te blijven;
- d. in het geval van woningsplitsing van het hoofdgebouw dient het dak afgedekt te blijven met één aaneengesloten dak;
- e. de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid mag niet leiden tot beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- f. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid;
- g. ter plaatse van de nieuwe woning(en) dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 10 Anti-dubbelregel**

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

## Artikel 11 Algemene bouwregels

### 11.1 Bouwhoogte gebouwen

#### 11.1.1 Maximum bouwhoogte

Voor de maximaal toelaatbare hoogten van gebouwen dienen hetgeen in hoofdstuk 2 van de regels is bepaald en de aangegeven hoogten in acht genomen te worden.

#### 11.1.2 Ondergeschikte bouwdelen

De maximaal toelaatbare hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk 2 van de regels anders is bepaald.

#### 11.1.3 Overschrijding goot- en boeiboordhoogte

Voor zover in het bestemmingsplan geen bouwhoogten zijn aangegeven, mogen de maximaal toelaatbare goot- en boeiboordhoogten worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.

### 11.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Tenzij in het bestemmingsplan anders is bepaald, bedraagt de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. 1 meter voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. 2 meter voor erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, met dien verstande dat deze erfafscheidingen uitsluitend binnen de bestemming "Wonen" mogen worden gebouwd;
- c. 3 meter voor tuinmeubilair;
- d. 3 meter voor schotelantenne-installaties, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd;
- e. 5 meter voor antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantenne-installaties;
- f. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 11.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen binnen de bestemmingsgrenzen in afwijking van het bestemmingsplan, uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, entreeportalen, afdaken, erkers, serres en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

## Artikel 12 Algemene gebruiksregels

### 12.1 Strijdig gebruik

Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken als:

- a. seksinrichting;
- b. stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

### 12.2 Parkeren

#### 12.2.1 Parkeernorm

In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, indien voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning om te bouwen en met dien verstande dat bij vrijstaande woningen een dubbele oprit moet worden gerealiseerd met een minimale breedte van 6 meter en een minimale diepte van 6 meter en bij hoekwoningen een enkele oprit moet worden gerealiseerd met een minimale breedte van 3 meter en een minimale diepte van 6 meter.

#### 12.2.2 Strijdig gebruik parkeren

Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden die zijn ingericht als parkeerplaats als bedoeld in lid 12.2.1 om aan de parkeernormering te voldoen, zodat er per perceel minder dan het ter plaatse voorgeschreven aantal parkeerplaatsen met de in lid 12.2.1 aangegeven afmetingen in stand wordt gehouden, zoals dit onder meer blijkt uit het niet langer handhaven van de verharding of het niet meer toegankelijk houden van de parkeerplaatsen.

## Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

### 13.1 Afwijkende maten en overschrijding bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen tenzij op grond van hoofdstuk 2 van de regels reeds bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken bij een omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van de regels in het bestemmingsplan voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### 13.2 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken om een woning, aan- of uitbouw of bijgebouw als tijdelijke woonruimte bij een woning ten behoeve van mantelzorg te gebruiken met dien verstande dat:

- a. het maximaal aantal woningen op het bouwvlak niet mag toenemen;
- b. de toegestane maximale maten en afstanden van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet mogen worden overschreden;
- c. de woning dient bij gebruik door twee huishoudens een duidelijke uitstraling te hebben van één woning met eventueel bijgebouwen;
- d. er geen extra inritten of bruggen mogen worden aangelegd;
- e. de woning maximaal één toegang mag hebben;
- f. de zorgbehoefte moet zijn aangetoond via een indicatiebesluit of verklaring van de GGD, met uitzondering van zorgbehoevenden ouder dan 75 jaar;
- g. bij beëindiging van de mantelzorg het gebruik van de woning, aan- of uitbouw of bijgebouw als tijdelijke woonruimte wordt beëindigd.

### 13.3 Gastenverblijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van het gebruik van het bestaande hoofdgebouw of de bestaande bijgebouwen ten behoeve van een gastenverblijf met dien verstande dat:

- a. het maximaal aantal woningen op het bouwvlak niet mag toenemen;
- b. de toegestane maximale maten en afstanden van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet mogen worden overschreden;
- c. het oppervlakte van het bijgebouw dat wordt gebruikt als tijdelijke woonruimte niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. er mogen geen extra inritten of bruggen worden aangelegd;
- e. de woning maximaal één toegang mag hebben;
- f. de gebruiker dient een reëel hoofdverblijf elders te hebben;
- g. de woning dient bij gebruik door twee huishoudens een duidelijke uitstraling te hebben van één woning met eventueel bijgebouwen.

#### **13.4 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.1 tot en met 13.3 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 14 Overige regels**

### **14.1 Werking wettelijke regels**

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



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 15.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1, sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 15.1, 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.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2, 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 15.2, sub a, na de 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 15.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 15.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van lid 15.1 tot en met 15.2 leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

## **Artikel 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan St. Catharina.

## **Bijlagen bij regels**



**Bijlage 1**  
**Beleidsnota cultuurhistorie**



**Gemeente Bodegraven Reeuwijk**

**Inventarisatie, beschrijving en waardering bouwkundige objecten en  
landschappelijke elementen en structuren 2016 - 2017**

**Objecten met waarde Redelijk, Hoog, Hoog plus**

**Cultuurhistorische Projecten**

**Weesp februari 2018 (actualisering enkele panden januari 2019)**

## Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

### Inventarisatie, beschrijving en waardering bouwkundige objecten



B384 Dorpsweg 7 Reeuwijk

*Typologie:* Maalderij

*Beschrijving:* L-vormig bedrijfspand, gedeeltelijk onder zadeldaken, gedeeltelijk plat afgedekt (achterzijde). De maalderij is opgetrokken in rode baksteen met vierkante spaarvelden tussen horizontale banden en lisenen en in de topgevels boog- of kwartcirkelvormige spaarvelden. De plint van het gebouw is gecementeerd. De topgevels hebben uitkragend metselwerk op de hoeken. In de rechtvoorgevel zijn naam en datering aangebracht. Vensters en deuren zijn in hout uitgevoerd. Erboven liggen betonnen lateien, eronder betonnen dorpels. Een aantal gevelopeningen (m.n. topgevels, laaddeuren voorgevel links) is dichtgezet.

De zadeldaken zijn gedekt met gesmoorde Tuile du Nordpannen.

Het plat afgedekte deel aan de achterzijde is in 1955 toegevoegd (datumsteen)

*Datering:* 1915, 1955 (aanbouw)

*Ontwerper:* J. Heemskerk, ook architect van het naburige klooster H.H. Petrus en Paulus en de Jozefschool (beide rijksmonument).

*Bouwstijl:* Traditioneel

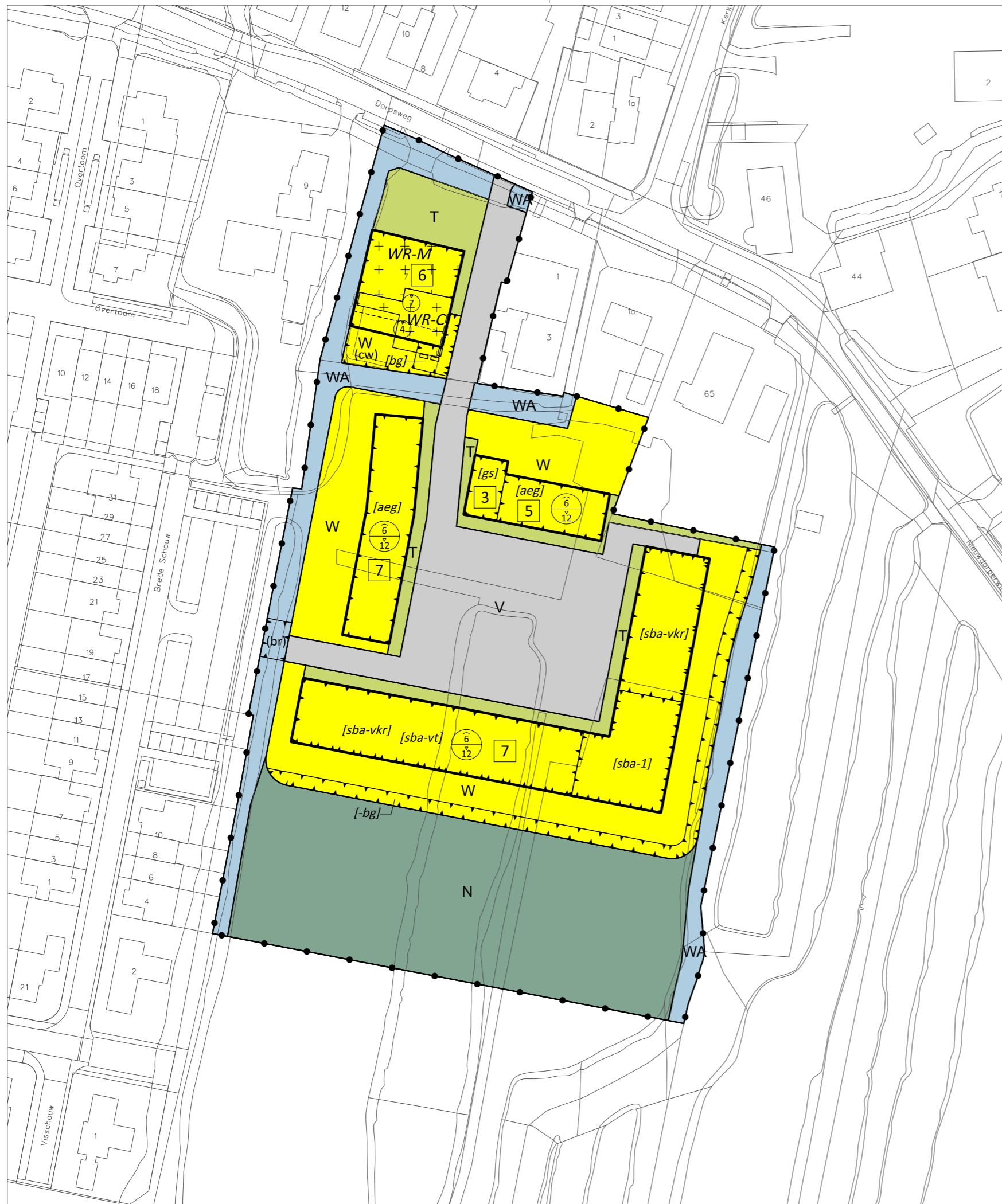






# **Analoge verbeelding**





### Plangebied



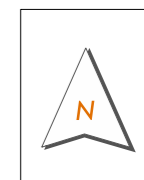
### Bestemmingen

- |   |  |                          |
|---|--|--------------------------|
| 3 |  | Natuur                   |
| 4 |  | Tuin                     |
| 5 |  | Verkeer                  |
| 6 |  | Water                    |
| 7 |  | Wonen                    |
| 8 |  | Waarde - Monument        |
| 9 |  | Waarde - Cultuurhistorie |

### Aanduidingen

- |  |   |
|--|---|
|  | brug  |
|  | cultuurhistorische waarden                            |
|  | bouwvlak  |
|  | aaneengebouwd   |
|  | bijgebouwen   |
|  | bijgebouwen uitgesloten                               |
|  | gestapeld   |
|  | specifieke bouwaanduiding - 1                         |
|  | specifieke bouwaanduiding - vrijstaand of twee-aaneen |
|  | specifieke bouwaanduiding - verplichte kaprichting    |
|  | maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)        |
|  | maximum bouwhoogte (m)                                |
|  | maximum aantal wooneenheden                           |
|  | gevellijn   |

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk  
Bestemmingsplan St. Catharina  
analoge verbeelding



bureau voor ruimtelijke ordening en advies  
Brabantsestraat 17 3812 PJ Amersfoort  
telefoon 033 465 45 31 e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1901-29	
tekeningnummer: 1901-29-P01	
IDN: NL.IMRO.1901.StCatharina-BP80	
datum: 12 juni 2024	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A3