

Gemeente



**Bodegraven Reeuwijk**

## **Bestemmingsplan "Buitengebied West, 1<sup>e</sup> herziening"**

Vastgesteld door raad van de  
gemeente Bodegraven-Reeuwijk op 5 juli 2017

## **Toelichting**

# **1. Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Op 14 oktober 2015 heeft de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk het bestemmingsplan "Buitengebied West" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is bij uitspraak van 9 november 2016 onherroepelijk geworden. Bij toetsing van het bestemmingsplan is gebleken dat de regels voor de toegestane omvang/inhoud van (bedrijfs)woningen niet aansluiten bij de bedoelingen van de gemeenteraad. Tevens blijkt dat de betreffende regels leiden tot discussies en onduidelijkheden. Om één en ander te herstellen is voorliggende bestemmingsplanherziening opgesteld.

Verder is gebleken dat behoefte bestaat aan een regeling voor de omvang van woningen in (woon)boerderijen in het buitengebied. Daarnaast is het wenselijk om een regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied West" op te nemen die voorziet in de stimulering van de sloop van omvangrijke vrijstaande bijgebouwen bij woningen. Om één en ander aan te passen in het bestemmingsplan "Buitengebied West" is deze herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

## **1.2 Plangebied**

Het plangebied van deze planherziening is gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied West".

## 2. Motivering

### 2.1 Inhoud woningen

Uit de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied West" blijkt dat de gemeenteraad de volgende bedoelingen heeft ten aanzien van de toegestane inhoud van (bedrijfs)woningen:

- herbouw van een woning op dezelfde plaats is zondermeer mogelijk. Herbouw van een woning op een andere plaats dan de bestaande locatie is toegestaan indien blijkt dat dit vanuit stedenbouw, milieu en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven verantwoord is.
- de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag altijd een omvang hebben van 650 m<sup>3</sup>. Alleen indien de omvang van de (aanwezige) vrijstaande bijbehorende bouwwerken dat toelaat, mag de omvang van de woning en bijgebouwen worden vergroot tot maximaal 750 m<sup>3</sup>. Als de bestaande inhoud van de woning meer bedraagt dan 750 m<sup>3</sup> dan is de toegestane inhoud deze bestaande inhoud.

In de regels van de bestemmingen die (bedrijfs)woningen toestaan, is één en ander niet goed juridisch vertaald. In de regels zijn namelijk de volgende bepalingen opgenomen voor de inhoud van woningen:

*Ten aanzien van de inhoud van woningen en bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:*

- *de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken te allen tijde 650 m<sup>3</sup> mag bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;*
- *indien de bestaande woning een inhoud heeft van meer dan 650 m<sup>3</sup> mag, de inhoud van de woning inclusief aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;*
- *indien de bestaande woning en de aangebouwde en bijbehorende bouwwerken een inhoud hebben van meer dan 750 m<sup>3</sup>, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de woning en de aangebouwde en bijbehorende bouwwerken.*

Uit de bovenstaande bepalingen blijkt dat abusievelijk alle bijbehorende bouwwerken (zowel aan de woning gebouwd als vrijstaand) moeten worden betrokken bij het bepalen van de toegestane inhoud wanneer de bestaande inhoud van bestaande woningen groter is dan 650 m<sup>3</sup>, terwijl het de bedoeling van de gemeenteraad is om alleen de bestaande aangebouwde bijbehorende bouwwerken te betrekken bij het bepalen van de toegestane inhoud. Gevolg van deze regeling is dat de inhoud van alle aanwezige bijgebouwen bij de inhoud van de woning kunnen worden betrokken. Dit kan leiden tot omvangrijke woningen, hetgeen nadrukkelijk niet de bedoeling is van de gemeenteraad.

Verder blijkt uit de praktijk dat een maximale omvang van een woning van 650 m<sup>3</sup>, mede gelet op de huidige nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit, beperkend is. Daarom is het wenselijk om de toegestane inhoud van de woningen in het plangebied te verruimen tot maximaal 750 m<sup>3</sup>.

### 2.2 Woonboerderijen

Verder blijkt dat behoefte is aan een regeling voor de toegestane inhoud van woningen van zogenaamde (woon)boerderijen. Dit zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen waar in de bouwmasa (voormalige) agrarische bedrijfsruimten zijn opgenomen, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkaracteristiek waarbij woon- en bedrijfs gedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen.

In veel gevallen betreft dit karakteristieke bebouwing, waarbij veelal wenselijk is om deze bebouwing in stand te houden. Om deze instandhouding te bevorderen is het wenselijk om toe te staan dat het volledige bestaande boerderijlichaam c.q. de bestaande bouwmasa van deze boerderij mag worden bewoond. Deze planherziening voorziet daarom tevens in het opnemen van een regeling voor de omvang van de woning in (woon)boerderijen.

### **2.3 Oppervlakte vrijstaande bijgebouwen**

Op grond van de regels van het vastgestelde bestemmingsplan mag de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen in de woonbestemming niet groter zijn dan 75 m<sup>2</sup>. Op veel woonpercelen bedraagt de oppervlakte van bestaande vrijstaande bijgebouwen meer dan 75 m<sup>2</sup>. In die situaties is het op basis van de nu opgenomen regels voor vrijstaande bijgebouwen alleen mogelijk om bij herbouw 75 m<sup>2</sup> terug te bouwen. Deze regeling stimuleert niet om over te gaan tot sloop van forse vrijstaande bijgebouwen, die in bepaalde gevallen ontsierend zijn de omgeving.

Vanuit de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk om voor de bestemming "Wonen" een regeling in het bestemmingsplan op te nemen die stimuleert dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken, groter dan 75 m<sup>2</sup>, wordt afgebroken. Deze regeling houdt in dat kan worden toegestaan dat in geval van herbouw van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk dat groter is dan 75 m<sup>2</sup>, maximaal 50 % van het bestaande oppervlak mag worden teruggebouwd, tot een maximum van 250 m<sup>2</sup>. Dit betreft een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening. Voor het toepassen van deze bevoegdheid gelden de volgende (aanvullende) voorwaarden:

- de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- de herbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast.

## 3. Juridische toelichting

### 3.1 Algemeen

Voorliggende herziening voorziet in enkel in een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied West". Deze herziening heeft geen betrekking op de aanpassing van de verbeelding.

### 3.2 Omvang van woningen en (woon)boerderijen

Om de omissie te herstellen ten aanzien van de toegestane omvang van (bedrijfs)woningen, wordt in de bestemmingen "Agrarisch met waarden", "Bedrijf", "Maatschappelijk" en "Wonen" de regels voor de omvang van woningen aangepast. Tevens voorziet deze aanpassing van deze regels in een regeling voor (woon)boerderijen. De betreffende regels worden als volgt gewijzigd:

- *de inhoud van een (bedrijfs)woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag te allen tijde 650 m<sup>3</sup> bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;*
- *indien de bestaande (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft van meer dan 650 m<sup>3</sup>, mag de inhoud van de (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot maximaal 750 m<sup>3</sup>;*
- *indien de bestaande (bedrijfs)woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft meer dan 750 m<sup>3</sup>, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de inhoud van de (bedrijfs)woning inclusief aangebouwde bouwwerken.*

In verband met de nieuwe regeling voor de omvang van woningen en (woon)boerderijen wordt in de begripsbepalingen de begrip "woning" en "(woon)boerderij" opgenomen. Deze begripsbepalingen luiden als volgt:

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

**(woon)boerderij:** *een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkaracteristiek waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;*

### 3.3 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

De aanpassing van de regels voor vrijstaande bijgebouwen geldt alleen voor de bestemming "Wonen". Aan artikel 12.3 (bestemming "Wonen") wordt daarom de de volgende afwijkingsbevoegdheid toegevoegd:

#### **12.3.2 Sanering bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken**

*Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2 ten behoeve van de sanering van bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken met inachtneming van het volgende:*

- a. Maximaal 50% van de totale oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag worden teruggebouwd, en/of behouden blijven, met dien verstande dat na sanering niet meer dan 250 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel aanwezig zijn;*
- b. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast.*

## **Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid en procedure**

### **4.1 Economische uitvoerbaarheid**

Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro. Dit houdt in dat er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

### **4.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Dit bestemmingsplan voorziet enkel in een juridisch-technische herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied West". De ze herziening voorziet niet in aanpassing van beleid of uitgangspunten. Daarom heeft geen vooroverleg plaatsgevonden als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

### **4.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze procedure houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage wordt gelegd en dat voor een ieder de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen daarover bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 6 april 2017 voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen bij de gemeenteraad zienswijzen worden ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.