



Raadsbesluit Geamendeerd

Onderwerp Vaststelling parapluplan cultuurhistorie Bodegraven - Reeuwijk en
beheersverordening Partiële herziening cultuurhistorie Kern Nieuwerbrug
Registratienummer Z/18/069446 / DOC-19100334

De raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16-4-2019;

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven – Reeuwijk' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijk ordening van 24 januari t/m 6 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat het ontwerp van de beheersverordening 'Partiële herziening Cultuurhistorie Kern Nieuwerbrug' van 24 januari t/m 6 maart zes weken voor inspraak ter inzage heeft gelegen;

dat over het ontwerpbestemmingsplan 13 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat over het ontwerp van de beheersverordening 1 zienswijze naar voren is gebracht;

dat de zienswijzen in de bijlage bij dit besluit zijn voorzien van een reactie en hebben geleid tot een aantal kleine wijzigingen;

dat het wenselijk is het bestemmingsplan en beheersverordening aan te vullen, conform de bijlage;

dat het zich met de inhoud van dit voorstel kan verenigen;

dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen, aangezien het niet gaat om een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in artikelen 3.1, 3.8, 3.38 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

gelet op Amendement Paraplulan cultuurhistorie – Rietveldwoningen

gelet op Amendement Paraplulan cultuurhistorie - Raadhuisweg 51-75

Besluit

- Het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk', met digitale planidentificatie NL.IMRO.1901.BPpluscultuur-BP80, met in achtneming van de wijziging in de bijlage, en de bijbehorende nota zienswijzen vast te stellen;
- De beheersverordening 'Partiële herziening Cultuurhistorie Kern Nieuwerbrug', met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1901.cultNieuwerbrug-BV80 met in achtneming van de wijzigingen in de bijlage en de bijbehorende nota zienswijzen, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gehouden op 29 mei 2019

Bijlage 1

Het bestemmingsplan en de beheersverordening worden als volgt vastgesteld, waarbij de onderstreepte tekst is toegevoegd en de ~~doorhaalde tekst~~ is verwijderd:

Paraplubestemmingsplan cultuurhistorie

Toelichting

4.3 opbouw van de regels

Er is daarnaast een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 7) om een extra zelfstandige wooneenheid/wooneenheden mogelijk te maken binnen een bestaand object met cultuurhistorische waarde die nog geen woonbestemming heeft, mits aan enkele voorwaarden is voldaan. Boven genoemde regelingen gelden niet voor de objecten die eerder wel een cultuurhistorische waarde hebben gehad, maar deze hebben verloren. Deze objecten zijn opgenomen in bijlage 2 van de regels.

5 Economische uitvoerbaarheid

Om het risico op planschade in te schatten heeft de gemeente Bodegraven – Reeuwijk een planschaderisicoanalyse laten opstellen door extern adviesbureau Saoz, adviseurs in onroerende zaken. De gemeente Bodegraven – Reeuwijk heeft 4 objecten die met het paraplubestemmingsplan cultuurhistorie de aanduidingen 'Waarde – Cultuurhistorie' of 'Waarde – Monument' krijgen steekproefsgewijs laten beoordelen. De conclusie is dat de planschaderisico's nihil zijn en de mogelijkheid tot het toevoegen van een extra wooneenheid zelfs een planologisch voordeel oplevert. De gemeente Bodegraven – Reeuwijk acht de economische uitvoerbaarheid van het paraplubestemmingsplan cultuurhistorie Bodegraven – Reeuwijk bewezen.

Bijlage 1

Gemeentelijke- en Rijksmonumenten

's Gravenbroekseweg 122/1234, Reeuwijk	Eerste sociale huurwoning
Oukooopsedijk 10	Boerderij

Cultuurhistorisch waardevolle objecten

Zoutmansweg 54	-Woonhuis
----------------	-----------

Regels

1.5 aaneengesloten dak

een aaneengesloten dak zonder onderbrekingen die kan bestaan uit één of meerdere soorten dakbedekking

artikel 3.4.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 t/m 3.3, teneinde de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid in een gebouw object met een cultuurhistorische waarde ~~te te staan~~ mits de onderliggende bestemming niet gewijzigd hoeft te worden en met inachtneming van het volgende

Artikel 4.4.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 /m 4.3, teneinde van de toevoeging een zelfstandige wooneenheid in een gebouw object met een cultuurhistorische waarde ~~te te staan~~ mits de onderliggende bestemming niet gewijzigd hoeft te worden en met inachtneming van het volgende:

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, de geldende bestemming te wijzigen teneinde de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid in een object met een cultuurhistorische waarde, met inachtneming van het volgende:

- a. 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.
- b. in de objecten opgenomen in bijlage 3 – objecten binnen het winkelgebied van Bodegraven centrum – is het niet toegestaan wooneenheden op de begane grond te realiseren die georiënteerd zijn op de straatzijde.
- c. 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;
- d. na toevoeging van een zelfstandige wooneenheid, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, bedraagt het aantal wooneenheden maximaal 2 met uitzondering van de percelen waar een zomerhuis aanwezig is; in die gevallen bedraagt het aantal zelfstandige wooneenheden maximaal 3, waarbij het zomerhuis 1 wooneenheid bevat;
- e. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw en het zomerhuis- zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - dient behouden te blijven;
- f. in het geval van woningsplitsing van het hoofdgebouw dient het dak afgedekt te blijven met één aaneengesloten dak;
- g. 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);
- h. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid;
- i. ter plaatse van de nieuwe woning(en) dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bijlage 2

Objecten die eerder wel een cultuurhistorische waarde hebben gehad, maar deze door omstandigheden (sloop, nieuwbouw) en herwaardering tijdens de recente inventarisatie, hebben verloren.

Toelichting

4.3 opbouw van de regels

Er is daarnaast een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 7) om een extra zelfstandige wooneenheid/wooneenheden mogelijk te maken binnen een bestaand object met cultuurhistorische waarde die nog geen woonbestemming heeft, mits aan enkele voorwaarden is voldaan. Bovengenoemde regelingen gelden niet voor de objecten die eerder wel een cultuurhistorische waarde hebben gehad, maar deze hebben verloren. Deze objecten zijn opgenomen in bijlage 2 van de regels.

5 Economische uitvoerbaarheid

Om het risico op planschade in te schatten heeft de gemeente Bodegraven – Reeuwijk een planschaderisicoanalyse laten opstellen door extern adviesbureau Saoz, adviseurs in onroerende zaken. De gemeente Bodegraven – Reeuwijk heeft 4 objecten die met het paraplubestemmingsplan cultuurhistorie de aanduidingen 'Waarde – Cultuurhistorie' of 'Waarde – Monument' krijgen steekproefsgewijs laten beoordelen. De conclusie is dat de planschaderisico's nihil zijn en de mogelijkheid tot het toevoegen van een extra wooneenheid zelfs een planologisch voordeel oplevert. De gemeente Bodegraven – Reeuwijk acht de economische uitvoerbaarheid van het paraplubestemmingsplan cultuurhistorie Bodegraven – Reeuwijk bewezen.

Regels

1.5 aaneengesloten dak

een aaneengesloten dak zonder onderbrekingen die kan bestaan uit één of meerdere soorten dakbedekking

artikel 3.4.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 t/m 3.3, teneinde de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid in een gebouw met een cultuurhistorische waarde toe te staan mits de onderliggende bestemming niet gewijzigd hoeft te worden en met inachtneming van het volgende

Artikel 4.4.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 /m 4.3, teneinde van de toevoeging een zelfstandige wooneenheid in een gebouw met een cultuurhistorische waarde toe te staan mits de onderliggende bestemming niet gewijzigd hoeft te worden en met inachtneming van het volgende:

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, de geldende bestemming te wijzigen teneinde de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid in een object met een cultuurhistorische waarde, met inachtneming van het volgende:

- j. 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.
- k. in de objecten opgenomen in bijlage 3 – objecten binnen het winkelgebied van Bodegraven centrum – is het niet toegestaan wooneenheden op de begane grond te realiseren die georiënteerd zijn op de straatzijde.
- l. 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;
- m. na toevoeging van een zelfstandige wooneenheid, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, bedraagt het aantal wooneenheden maximaal 2 met uitzondering van de percelen waar een zomerhuis aanwezig is; in die gevallen bedraagt het aantal zelfstandige wooneenheden maximaal 3, waarbij het zomerhuis 1 wooneenheid bevat;
- n. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw en het zomerhuis- zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - dient behouden te blijven;
- o. in het geval van woningsplitsing van het hoofdgebouw dient het dak afgedekt te blijven met één aaneengesloten dak;
- p. 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);
- q. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid;
- r. ter plaatse van de nieuwe woning(en) dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bijlage 2

Objecten die eerder wel een cultuurhistorische waarde hebben gehad, maar deze door omstandigheden (sloop, nieuwbouw) en herwaardering tijdens de recente inventarisatie, hebben verloren.