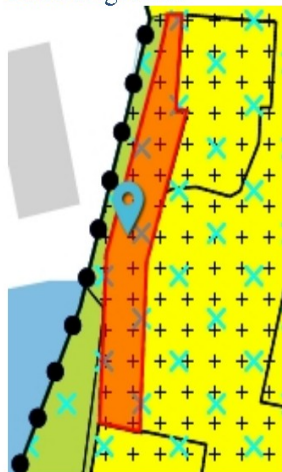


Van: "Frontoffice Bouw- en woningtoezicht"
Verzonden: woensdag 22 augustus 2018 15:35
Aan: "[REDACTED]@hotmail.com]" <[REDACTED]@hotmail.com>
Onderwerp: aanbouw 's-Gravenbroekseweg 68 te Reeuwijk

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Naar aanleiding van de het telefoongesprek en uw mails informeer ik u als volgt:

Naar bestudering van de door u toegezonden afbeelding met betrekking tot het achtererfgebied kom ik tot een andere conclusie dan uw architect. Gronden langs het water (op de onderstaande afbeelding aangeduid met oranje) hebben de functieaanduiding "landschapswaarden". Op gronden met deze functieaanduiding geldt een bouwverbod zoals beschreven in art. 16.2 onder f. Vandaar dat deze gronden niet kunnen worden aangeduid als achtererfgebied.



Het vergunningsvrije bebouwingsgebied bij de woning aan de 's Gravenbroekseweg 68 te Reeuwijk is ca. 147 m² (op onderstaande tekening grijs aangegeven vlak). In geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m² mag er 50 m² vermeerderd met 20 % van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m² worden bebouwd. In dit geval mag er dan in totaal 59,4 m² (50 m² plus 20 % van 47 m²) aanwezig zijn voor aan- uit- en bijgebouwen op uw perceel. Op deze oppervlakte van 59,4 m² dient de oppervlakte van alle reeds bestaande aan- uit- en bijgebouwen (met en zonder vergunning) nog in mindering te worden gebracht. Zover ik op de luchtfoto kan zien staat er een bouwwerk van ca. 7 m². **De beschikbare oppervlakte voor vergunningsvrije bebouwing is dan 52,4 m².** Indien de woning reeds is uitgebouwd dient ook deze oppervlakte nog in mindering te worden gebracht.

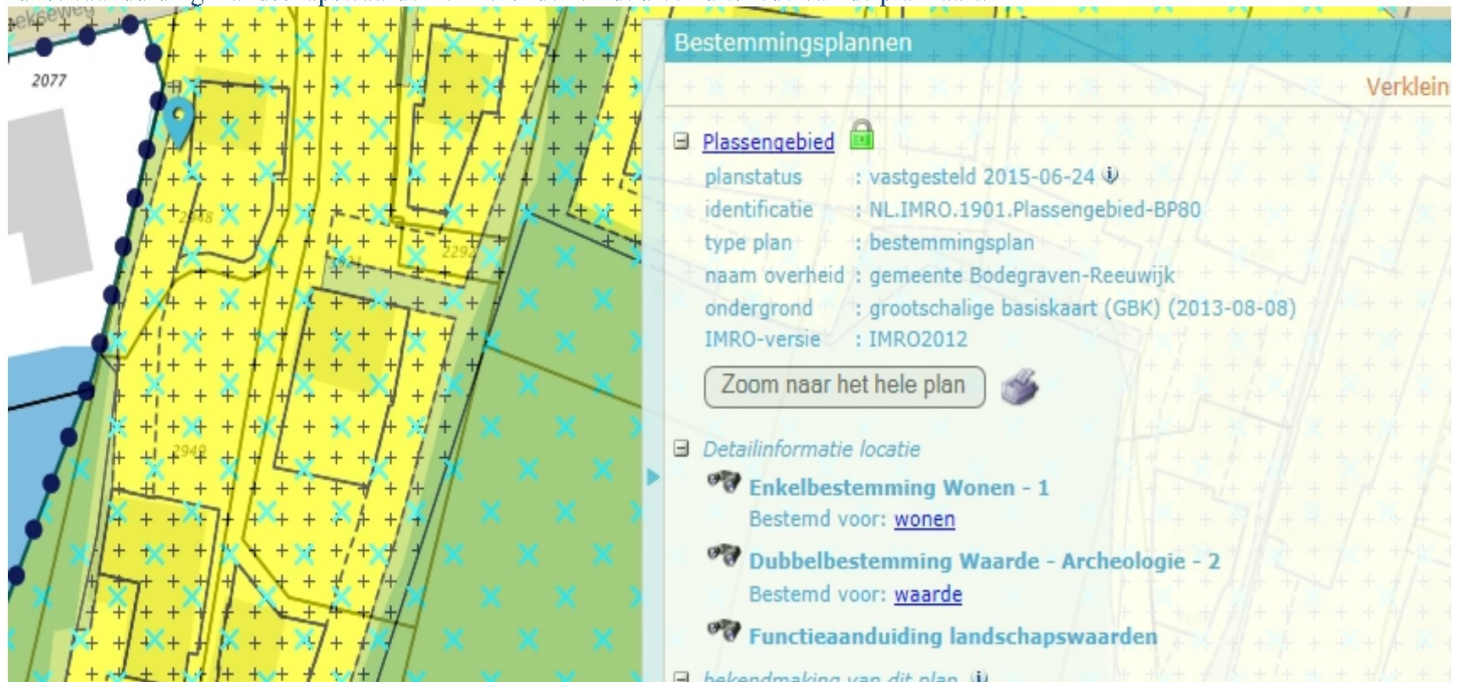


Indien de gewenste uitbouw binnen het hierboven grijze vlak wordt gerealiseerd en binnen het aantal vergunningsvrije m2 blijft dan mag de uitbouw vergunningsvrij worden gerealiseerd. De hoogte van de nieuwe uitbouw mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede

bouwlaag van het hoofdgebouw zijn.

De locatie die u heeft aangeduid valt niet binnen het achtererfgebied en om deze reden is de beoogde uitbouw niet vergunningsvrij te realiseren.

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan "Plassengebied" en heeft de bestemming "wonen – 1". Verder heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 2". Zoals eerder besproken heeft de beoogde locatie de functieaanduiding "landschapswaarden". Hieronder vindt u een uitsnede van de plankaart:



Hieronder vindt u een link naar de bestemmingsplanregels met betrekking tot de bestemming "Wonen – 1":
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1901.Plassengebied-BP80/r_NL.IMRO.1901.Plassengebied-BP80.html#_16_Wonen-1

Hieronder vindt u een link naar de bestemmingsplanregels met betrekking tot de bestemming "Waarde – Archeologie – 2":
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1901.Plassengebied-BP80/r_NL.IMRO.1901.Plassengebied-BP80.html#_22_Waarde-Archeologie-2

De beoogde uitbouw past niet binnen het bestemmingsplan aangezien de beoogde locatie de functieaanduiding "landschapswaarden" heeft. Artikel 16.2 onder f geeft het onderstaande aan:
ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken en het bepaalde in lid 27.3;

U heeft mij via de e-mail het gespreksverslag van uw architect met betrekking tot een gesprek dat de architect heeft gevoerd met [REDACTED], Ik heb deze tekst hieronder gekopieerd.

Ik heb even contact gehad met [REDACTED] van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hij kon aangeven dat er voor wat betreft de in de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland genoemde hoge landschapswaarde geen consequentie is voor enig bouwplannen. Er wordt hier in het bestemmingsplan geen verwijzing naar gemaakt en doet hier dus ook niet terzake.

Wel wist hij mij te vertellen dat er een waarde aan de oevers van het plassengebied wordt toegekend en dat men hier met (nieuwe) bouwwerken minimaal 5 meter uit moet blijven. Nu loopt er schuin achter de uitbreiding direct een haventje waar een bootje in ligt. Ik ga er maar van uit dat dit niet als over geldt (beide zijden van de haven zijn van een harde beschoeiing voorzien en kunnen dus geen enkele waarde als "oever" vertegenwoordigen). Bovendien staat op de kadastrale kaart dit haventje niet eens aangegeven. Daar loopt de grond gewoon door.

Ook in het kader van vergunningsvrij bouwen ziet [REDACTED] verder geen belemmeringen.

Ik heb inmiddels contact gehad met [REDACTED] met betrekking tot de landschapswaarden. Hij gaf aan dat er vanuit de provincie geen landschappelijke waarden zijn toegekend aan het gebied, hij geeft echter wel aan dat indien er in het bestemmingsplan de functieaanduiding "landschapswaarden" is toegekend er een bouwverbod geldt voor deze gronden.

Verder geeft de architect in het gespreksverslag aan dat er 5 meter uit de oever dient te worden gebouwd in verband met waarden, maar dat het water ("haventje") niet op de kadastrale kaart staat aangegeven en de oever van een harde

beschoeiing is voorzien. Volgens uw architect zou deze waarden om de voorgenoemde beredenering niet van toepassing zijn.

Echter is de kadastrale kaart en de uitwerking van de oever niet van toepassing om vast te stellen of de gronden waarden heeft. Het bestemmingsplan is in dit geval leidend en in het bestemmingsplan staat vastgelegd dat de gronden de functieaanduiding "landschapswaarden" hebben.

Hierdoor is het realiseren van de beoogde uitbouw alleen mogelijk via buitenplanse kruimelafwijkingsprocedure, echter is het niet met zekerheid aan te geven of de gemeente hieraan kan meewerken.

Ik raad uw buurvrouw aan om een vooroverleg aan te vragen via de website www.omgevingsloket.nl om te onderzoeken of de gemeente medewerking wil verlenen aan het plan.

Aan een vooroverleg zijn kosten verbonden, echter worden deze in mindering gebracht indien u naderhand een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient.

Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Afdeling Bouw- en woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
088 - 54 50 001 | FrontofficeBWT@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 -17:00, vr 08:30 -13:00
Openingstijden Frontoffice Bouw- en woningtoezicht: ma - vr 09:00-16:30

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Heeft u (ver)bouwplannen? Kijkt u ook eens op Duurzaambouwloket.nl voor al uw vragen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken.