OVERWATER
Vastgoedadviseurs ▪ Taxateurs ▪ Rentmeesters

TE KOOP

TWEE ROYALE KAVELS AAN DE MEIJE 125A EN 125B TE BODEGRAVEN, GROOT 3.337 M² EN 3.508 M² VOOR HET REALISEREN VAN UW DROOMHUIS

Kenmerk
60434710

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL

Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan de hierna omschreven twee bouwkavels ter grootte van respectievelijk 3.337 m² (kavel 1) en 3.508 m² (kavel 2), staande en gelegen aan de Meije te Bodegraven.

OMSCHRIJVING

Aan de sfeervolle Meije worden twee aantrekkelijke bouwkavels aangeboden op een unieke locatie midden in het Groene Hart. De Meije is een karakteristiek lintdorp dat zich uitstrekt langs het gelijknamige riviertje en bekendstaat om zijn landelijke karakter, uitgestrekte polderlandschappen en fraaie vergezichten. Hier woont u in alle rust, omringd door natuur, water en weidevogels, terwijl de dagelijkse voorzieningen altijd binnen handbereik zijn.

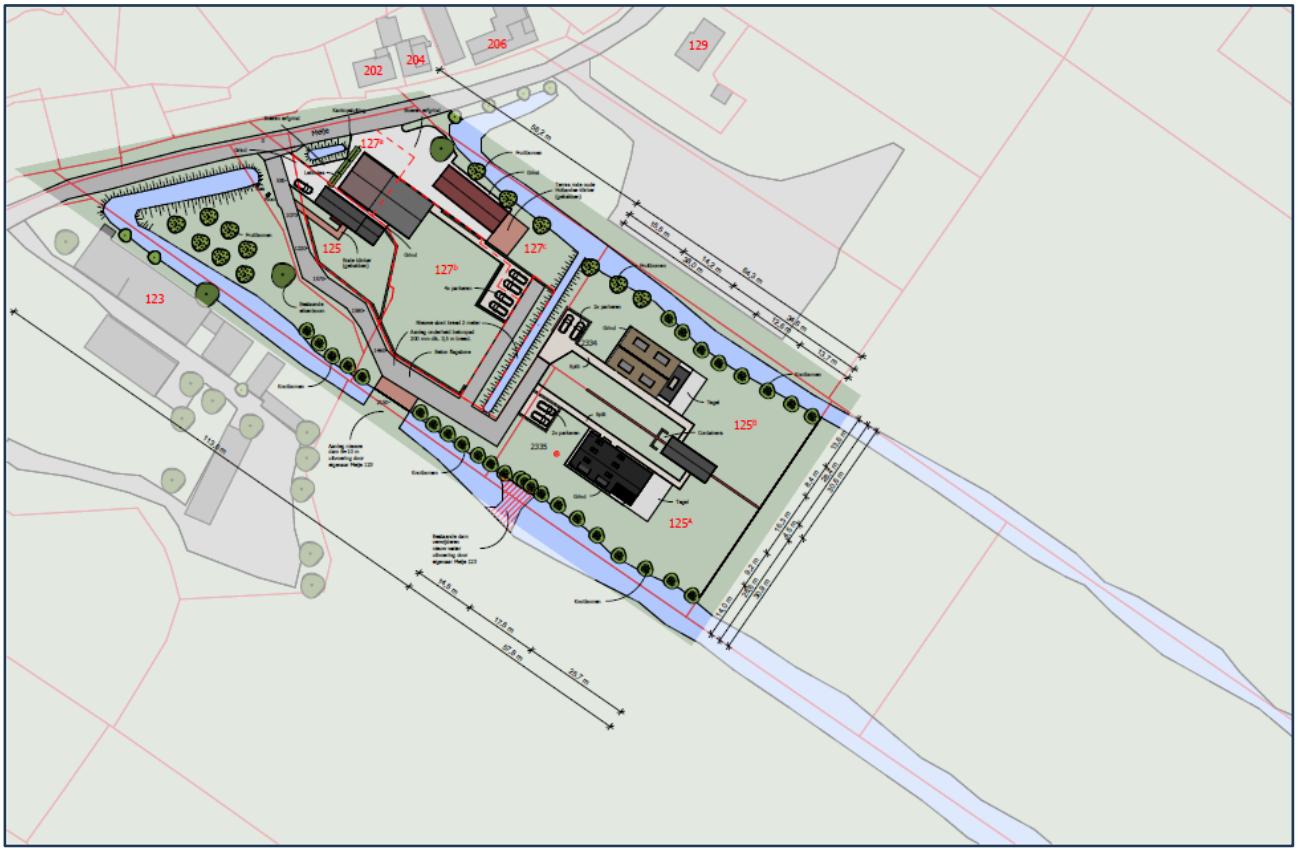
Aan de Meije ligt een uitzonderlijk perceel waar wonen, landschap en privacy op bijzondere wijze samenkomen. Op circa 3.500 m² eigen grond, met een gezamenlijke onderheide oprijlaan en onderheide dam met de naastgelegen kavel, biedt deze locatie de rust van het Groene Hart en een weids landschap als decor. Hier kunt u een woning realiseren waarin uw eigen wensen en accenten volledig tot hun recht komen.

De kracht van deze plek ligt niet alleen in de omvang, maar vooral in het gevoel van vrijheid. Er is ruimte voor afzondering zonder afgelegen te zijn, en voor verfijning zonder nadruk. De woonmogelijkheden beginnen niet bij standaardmaten, maar bij kwaliteit, vakmanschap en harmonie met het landschap. Het plan is uitgewerkt door gerenommeerde ontwerpers, met aandacht voor architectuur en landschappelijke inpassing. De bestemming en bouwtitel zijn aanwezig; de verdere uitwerking vraagt om zorgvuldige afstemming binnen het geldende kader. Dit is geen gewone bouwkavel, maar een plek voor wie niet alleen een huis zoekt, maar een eigen domein.

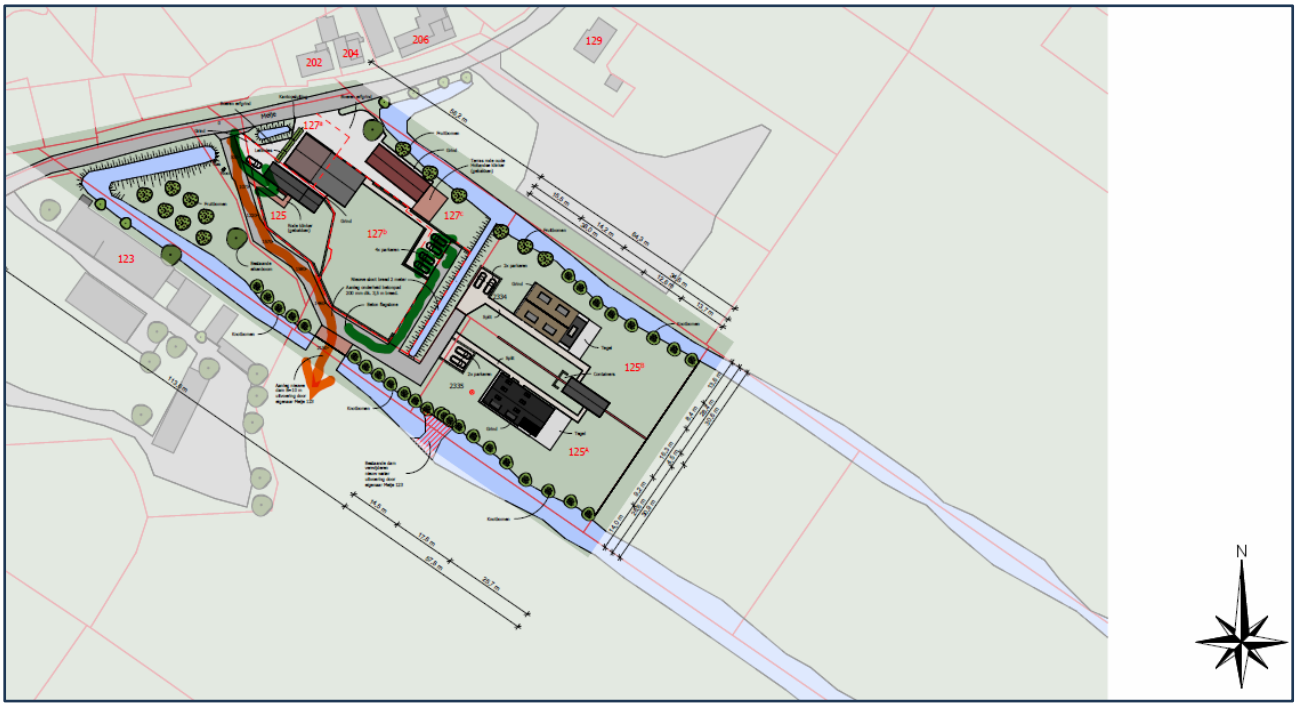
Bij aankoop van de kavel wordt tevens een aanneemovereenkomst gesloten voor de realisatie van de woning. De werkelijke kwaliteit van deze locatie laat zich niet volledig vangen in tekeningen of woorden, maar moet worden ervaren. Voor deze kavel is al een ontwerpvisie uitgewerkt op basis van het geldende bestemmingsplan. De bijbehorende impressies zijn als bijlagen in deze brochure opgenomen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en de bouwtitel is aanwezig. Over de actuele vergunningsstatus, de verdere procedure en eventuele aanpassingsmogelijkheden informeren wij u graag persoonlijk.

Op korte afstand ligt het dorp Bodegraven, dat beschikt over een uitgebreid aanbod aan voorzieningen. U vindt er diverse supermarkten, winkels, restaurants, sportverenigingen, basisscholen en middelbare scholen. Ook zijn er goede medische voorzieningen aanwezig. Dankzij het NS-station en de gunstige ligging nabij de A12 zijn steden als Gouda, Utrecht, Leiden en Rotterdam uitstekend bereikbaar.
De bouwkavels combineren het beste van twee werelden: de vrijheid en rust van het buitengebied met de voorzieningen en bereikbaarheid van een levendig dorp dichtbij. Een bijzondere kans om uw droomwoning te realiseren op een van de mooiste plekken van het Groene Hart.

Situatie



De kavels worden bouwrijp geleverd. Dit houdt in dat de dam en ontsluitingsweg zijn gerealiseerd en dat de nutsvoorzieningen tot aan de kavels zijn aangelegd.



BOUWKAVEL DE MEIJE 125A

oppervlakte bouwkavel	1.799 m²
oppervlakte extra grond	1.538 m², niet te bebouwen
oppervlakte mandelige toegang	973 m²
kadastraal bekend	gemeente Bodegraven, sectie A, nummer 2335 en 2336 (gedeeltelijk)
ligging	aan de Meije in het buitengebied van Bodegraven
gebruik	bouwkavel voor het realiseren van een vrijstaande woning met extra grond
ontsluiting	Vanaf de Meije is er, via een dam en mandelig toegangspad, toegang tot de twee bouwkavels. De mandeligheid betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Bodegraven, sectie A, nummers 2333, 2340 en 2341, totaal groot 973 m².

BOUWKAVEL DE MEIJE 125B

oppervlakte bouwkavel	1.970 m²
oppervlakte extra grond	1.538 m², niet te bebouwen
oppervlakte mandelige toegang	937 m²
kadastraal bekend	gemeente Bodegraven, sectie A, nummer 2334 en 2336 (gedeeltelijk)
ligging	aan de Meije in het buitengebied van Bodegraven
gebruik	bouwkavel voor het realiseren van een vrijstaande woning
ontsluiting	Vanaf de Meije is er, via een dam en mandelig toegangspad, toegang tot de twee bouwkavels. De mandeligheid betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Bodegraven, sectie A, nummers 2333, 2340 en 2341, totaal groot 973 m².

KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

Bouwkavel De Meije 125a

gemeente	sectie	nummer	grootte
Bodegraven	A	2335	1.799 m²
		totaal groot	1.799 m²

Extra grond bij De Meije 125a

gemeente	sectie	nummer	grootte
Bodegraven	A	2336 (gedeeltelijk)	1.538 m² (circa)
		totaal groot	1.538 m² (circa)

Bouwkavel De Meije 125b

gemeente	sectie	nummer	grootte
Bodegraven	A	2334	1.970 m²
		totaal groot	1.970 m²

Extra grond bij De Meije 125b

gemeente	sectie	nummer	grootte
Bodegraven	A	2336 (gedeeltelijk)	1.538 m² (circa)
		totaal groot	1.538 m² (circa)

Mandelige toegang bouwkavel 1 (zuid) en 2 (noord) – onverdeelde helft

gemeente	sectie	nummer	grootte
Bodegraven	A	2333	574 m²
Bodegraven	A	2340	387 m²
Bodegraven	A	2341	12 m²
		totaal groot	973 m²

ZAKELIJKE RECHTEN

De percelen zijn belast met de navolgende zakelijke rechten:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel ten behoeve van Stedin Netbeheer BV (perceel 2340).
- een opstalrecht Nutsvoorzieningen (op een gedeelte van het perceel) ten behoeve van Oasen NV en gemeente Bodegraven-Reeuwijk (perceel 2333, 2334, 2335, 2336, 2340 en 2341).
- een mandelig toegangspad betreffende de percelen 2333, 2340 en 2341.

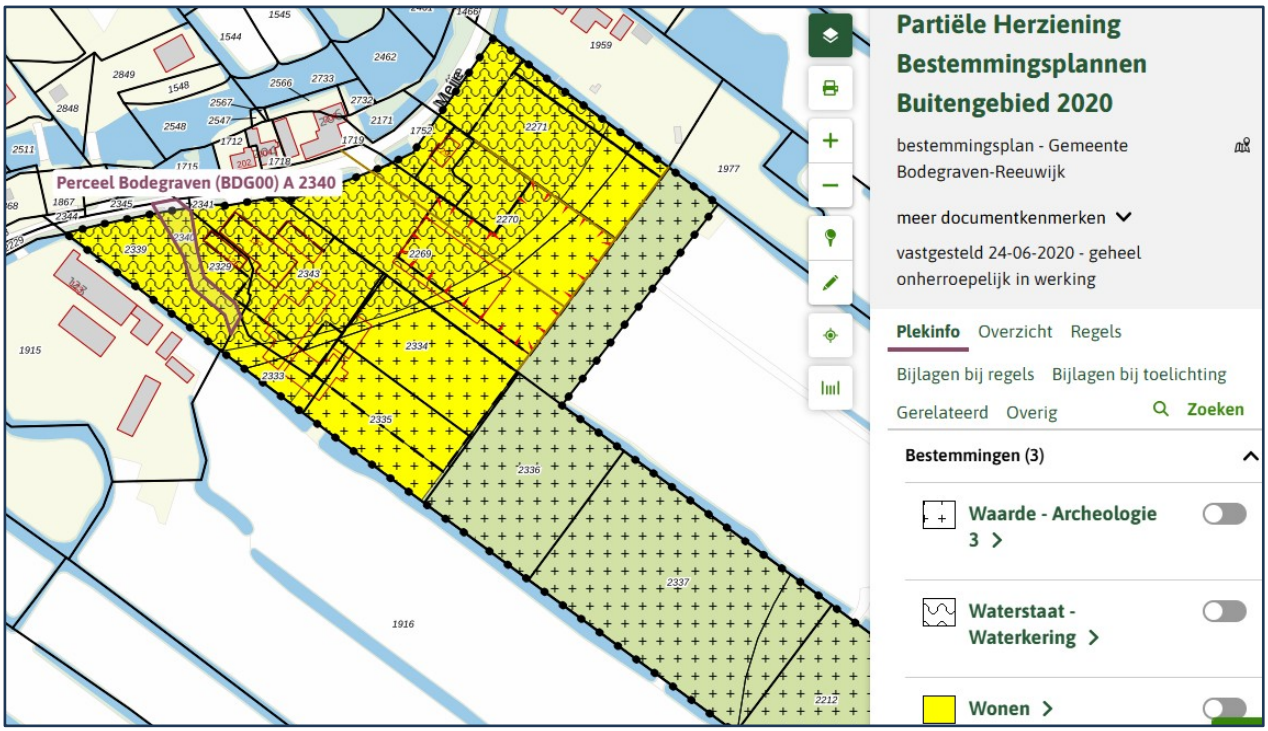
Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen andere beperkte rechten, erfdienstbaarheden of enig andere lasten of beperkingen uit overeenkomst op de percelen.

BESTEMMING

Voor de aangeboden percelen vigeert het omgevingsplan gemeente Bodegraven-Reeuwijk, in werking sinds 7 mei 2026. De regels uit het voorliggende bestemmingsplan ‘Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2020, vastgesteld door de raad op 24 juni 2020, zijn nog van toepassing.[1]

In dit omgevingsplan hebben de percelen de bestemmingen 'Wonen', ‘Agrarisch met waarden’, ‘Archeologie - 3’, ‘Archeologie - 4’, ‘Waarde – Cultuurhistorie’, ‘Waterstaat – Waterkering’ en bouwvlak.

Belangrijke bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan:
De woning dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden.
Maximale inhoud woning 650 m³.
Maximale goothoogte woning 3,5 m.



Bijlage 1: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

BOUWRIJPE KAVELS

De bouwkavels worden bouwrijp opgeleverd. De kavel wordt opgeleverd inclusief nutsvoorzieningen en een gerealiseerde ontsluiting naar de openbare weg, de Meije. Inclusief onderheide dam en onderheide oprijlaan.

AANNEEMOVEREENKOMST BOUW WONING(EN)

Er dient een aanneemovereenkomst gesloten te worden voor de bouw van de woning/opstallen. In overleg met de verkoper kan de impressie en het kortbestek verder uitgewerkt worden om zo gezamenlijk uw woning vorm te geven.

[1] *Bron: Omgevingsloket*

BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft een bodemonderzoek laten verrichten en een rapport over de bodemkwaliteit op laten stellen. Dit rapport is bij ons op te vragen.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs bouwkavel 1 (zuid)	€ 875.000,00 vrij op naam, exclusief de aanneemovereenkomst
Vraagprijs bouwkavel 2 (noord))	€ 820.000,00 vrij op naam, exclusief de aanneemovereenkomst
Aanneemovereenkomst	Aanneemovereenkomst voor de bouw van de woning.

Bijlage 2: impressies te bouwen woningen

Woning op bouwkavel 1: Woning zonder uitbouw en kelder kost € 650.000,00 inclusief btw.
Meerprijs uitbouw volgens tekening kost € 25.000,00 inclusief btw.
Meerprijs kelder volgens tekening kost € 20.000,00 inclusief btw.
Totaal gehele woning inclusief uitbouw en kelder kost € 695.000,00 inclusief btw.

Woning op bouwkavel 2: Woning zonder uitbouw en kelder kost € 575.000,00 inclusief btw.
Meerprijs uitbouw volgens tekening kost € 50.000,00 inclusief btw.
Meerprijs kelder volgens tekening kost € 20.000,00 inclusief btw.
Totaal gehele woning inclusief uitbouw en kelder kost € 645.000,00 inclusief btw.

De technische omschrijving is bij ons kantoor op te vragen.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Cor van Zadelhoff,
mobiel: 06-53318226 of e-mail: cvanzadelhoff@ovtr.nl.

Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.

OVERWATER
Vastgoedadviseurs ▪ Taxateurs ▪ Rentmeesters

BIJLAGE **1**

UITTREKSEL VAN DE OMGEVINGSPLAN-VOORWAARDEN

Artikel 5 Wonen

- **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;

b. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis met een maximaal vloeroppervlak van 150 m^2;

c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paardenbakken, tennisbanen terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen

d. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – onverhard (sw-onv)' is geen erfverharding toegestaan.

- **5.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;

b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;

c. ten aanzien van de bouw en inhoud van woningen geldt het volgende:

1. het aantal woningen per bouwvlak mag niet hoger zijn dan het aantal zoals aangegeven in de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal woonheden' ter plaatse van het betreffende bouwvlak;

2. bij herbouw van een woning dient de woning op de plaats van de fundamenten van de bestaande woning te worden teruggebouwd;

3. de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag te allen tijde 650 m^3 bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;

4. indien de bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft van meer dan 650 m^3 mag de inhoud van de

woning inclusief bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot maximaal 750 m^3;

5. indien de bestaande woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken een inhoud hebben van meer dan 750 m^3, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat bij herbouw van de woning de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m^3 mag bedragen;

d. ten behoeve van zwembaden, tennisbanen en paardenbakken gelden de volgende regels:

1. zwembaden, tennisbanen en paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
2. per bouwvlak is ten hoogste één zwembad, één tennisbaan of één paardenbak toegestaan;
3. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 400 m^2, de oppervlakte van de tennisbaan maximaal 660 m^2 en de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m^2;
4. het zwembad, de tennisbaan of de paardenbak dient achter de woning gerealiseerd te worden;
5. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
6. lichtmasten zijn niet toegestaan;

e. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 5 m tot de zijdelingse erfgrens mogen geen gebouwen worden gebouwd, waarbij de bestaande gebouwen behouden mogen blijven;

f. voorts geldt het volgende:

g.	maximaal oppervlak	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
woningen (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken)		3,5 m	10 m

vrijstaande bijbehorende bouwwerken	75 m^2	3 m	5 m
erf- en terreinafscheidingen: - binnen het bouwvlak: - buiten het bouwvlak:			 2 m 1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen			3 m

- **5.4 Afwijking van de bouwregels**
    - **5.4.1 Herbouw van woningen buiten bestaande fundamenten**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 ten behoeve van de herbouw van woningen op een andere plaats dan de plaats van de fundamenten van de bestaande woning met inachtneming van het volgende:

a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;

b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

c. ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

    - **5.4.2 Sanering voormalige agrarische bedrijfsbebouwing**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 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^2 aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel aanwezig zijn.

- **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**
    - **5.5.1 Bed and breakfast**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor de exploitatie van een bed and breakfast, met inachtneming van het volgende:

a. De bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in gebouwen binnen een bouwvlak zoals bepaald in artikel 5.2 onder a.;

b. het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast dient gekoppeld te zijn aan de woonfunctie ter plaatse en dient hieraan ondergeschikt te zijn;

c. het vloeroppervlak van de bed and breakfast mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m^2;

d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan acht personen in maximaal 4 kamers bed and breakfast worden geboden;

e. de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;

f. de parkeerbehoefte van de functie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

g. als gevolg van de bed and breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

- **5.5.2 Aan huis gebonden beroepen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met inachtneming van het volgende:

a. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 50% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen met een maximum van 150 m^2;

b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien;

c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

d. de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;

e. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

- **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (ter plaatse van historische dorpskernen en bewoningslinten met een verspreide bebouwing).

- **6.2 Bouwregels**

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

a. op deze gronden mogen voor de in artikel 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;

b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:

    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

c. het bepaalde onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m^2;

3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

- **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
    - **6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;

c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

- **6.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod**

Het verbod in artikel 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 5.2;

b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m^2;

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

e. behoren tot normaal landbouwkundig gebruik.

f. plaatsvinden in een plangebied waar naar oordeel van burgemeester en wethouders, de archeologische waarde van de gronden in een andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

- **6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan

aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4

- **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (ter plaatse van meandergordel en oeverwallen van de Oude Rijn (buitengebied) en crevassesystemen/veenontwatereringsgeulen).

- **7.2 Bouwregels**

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

a. op deze gronden mogen voor de in artikel 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;

b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:

    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

c. het bepaalde onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m^2;

3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

- **7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
    - **7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;

c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

- **7.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van artikel 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 5.2;

b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m^2;

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

e. behoren tot normaal landbouwkundig gebruik;

f. plaatsvinden in een plangebied waar naar oordeel van burgemeester en wethouders, de archeologische waarde van de gronden in een andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

- **7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van

werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

- **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering alsmede bij deze waterkering behorende voorzieningen.

- **10.2 Bouwregels**

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;

b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien aan de eisen voldaan wordt, die de waterkeringenbeheerder in een watervergunning stelt.

- **10.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van bepaalde in artikel 10.2 onder b indien meter:

a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;

b. het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;

c. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de betreffende beheerder van de waterkering is ingewonnen.

- **10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

  - **10.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in gronden met de bestemming Waterstaat – Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

b. het aanbrengen van diep wortelende beplantingen en bomen;

c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is

d. aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

- **10.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod**

Het verbod in artikel 10.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 10.3 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.

- **10.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 10.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien het belang van de waterkering daardoor niet onevenredig wordt geschaad en voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de betreffende beheerder van de waterkering is ingewonnen.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

- **9.1 Bestemmingsomschrijving**

Percelen met een aanduiding van de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie (CW)' 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' van de gemeente

- **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 is ingewonnen bij de Erfgoedcommissie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, waarbij tevens de 'Beleidsnota Cultuurhistorie' in acht wordt genomen.**

- **9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

    - **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 artikel 9.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 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 artikel 9.3.1, zijn slechts toelaatbaar indien:

d. de vergroting of verandering geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of bouwwerk;

e. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de Erfgoedcommissie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, waarbij tevens de 'Beleidsnota Cultuurhistorie' in acht wordt genomen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

- **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van de grondgebonden veehouderij;

b. ter plaatse van de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderijbedrijf (gv)': uitsluitend een grondgebonden veehouderijbedrijf;

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - ondergrondse mestopslag (saw-omop)': het gebruik van de gronden voor een ondergrondse mestopslag;

d. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;

e. het behoud, herstel en de instandhouding van de aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de waterhuishouding;

f. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, dammen en bruggen ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water en

g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

- **3.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;

b. in afwijking van het gestelde onder a. zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;

c. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;

d. ten aanzien van de bouw en inhoud van (voormalige) bedrijfswoningen geldt het volgende:

    1. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak mag niet hoger zijn dan het aantal zoals aangegeven in de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ter plaatse van het betreffende bouwvlak;

2. bij herbouw van een (voormalige) bedrijfswoning dient de woning op de plaats van de fundamenten van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning te worden teruggebouwd;

3. de inhoud van een (voormalige) bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken te allen tijde 650 m^3 mag bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;

4. indien de bestaande (voormalige) bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft van meer dan 650 m^3, mag de inhoud van de (voormalige) bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot maximaal 750 m^3;

5. indien de bestaande (voormalige) bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie een inhoud heeft van meer dan 750 m^3, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de inhoud van de (voormalige) bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie;

e. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 5 m tot de zijdelingse erfgrens mogen geen gebouwen worden gebouwd, waarbij bestaande gebouwen behouden mogen blijven;

f. in afwijking van het voorgaande is het niet toegestaan om de bestaande bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uit te breiden ten behoeve van intensieve veehouderij;

g. ten behoeve van zwembaden, tennisbanen en paardenbakken gelden de volgende regels:

1. zwembaden, tennisbanen en paardenbakken zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan;

2. per bouwvlak is ten hoogste één zwembad, één tennisbaan of één paardenbak toegestaan;

3. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 400 m^2, de oppervlakte van de tennisbaan maximaal 660 m^2 en de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m^2; met dien verstande dat het bepaalde ten aanzien van de oppervlakte van paardenbakken niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';

4. het zwembad, de tennisbaan of de paardenbak dient achter de bedrijfswoning gerealiseerd te worden;
5. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (voormalige) bedrijfswoningen van derden;
6. lichtmasten zijn niet toegestaan;

h. voor het bouwen geldt voorts het volgende:

i.	maximaal oppervlak	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
(voormalige) bedrijfswoningen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken		3,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken, behorende bij de (voormalige) bedrijfswoning	75 m^2	3 m	5 m
bedrijfsgebouwen, niet zijde kassen		4,5 m	10 m
hooiberg			12 m
mest- en voedersilo's			7 m
erf- en terreinafscheidingen: - binnen het bouwvlak: - buiten het bouwvlak:			 2 m 1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen:			3 m

i. bij herbouw mag in afwijking van het bepaalde onder h. de bestaande goot- en bouwhoogte voor dat betreffende gebouw worden aangehouden, indien de bestaande goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfsgebouw hoger is dan de toegestane bouw- of goothoogte

j. in afwijking van het bepaalde onder h. mag, indien de bestaande oppervlakte aan kassen groter is dan het toegestane oppervlakte, de bestaande oppervlakte aan kassen per bouwvlak worden aangehouden.

- **3.3 Afwijken van de bouwregels**
  - **3.3.1 Voorzieningen buiten het bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kuilvoerplaten en sleufsilo's toe te staan buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

a. de hoogte van de bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;

b. aangetoond dient te worden dat het niet mogelijk is om de bebouwing binnen het bouwvlak te realiseren;

c. de bebouwing dient zo veel als mogelijk aansluitend aan het bouwvlak te worden gesitueerd;

d. als gevolg van de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid mag de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak van het betreffende agrarische bedrijf en van de aangevraagde voorzieningen buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 hectare

e. de bebouwing waarvoor van het bestemmingsplan wordt afgeweken, dient noodzakelijk te zijn voor de agrarische bedrijfsvoering, hetgeen moet blijken uit een advies van een agrarisch deskundige;

f. als gevolg van de bebouwing waarvoor van het bestemmingsplan wordt afgeweken vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden, hetgeen moet blijken uit een advies van een deskundige inzake natuur en landschap;

g. als gevolg van de toepassing van de bevoegdheid mag het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen niet onevenredig worden aangetast.

- **3.3.2 Schuilgelegenheden**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 om buiten het bouwvlak de bouw van een schuilgelegenheid voor vee toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. de schuilgelegenheid dient ten dienste te staan van een grondgebonden agrarisch bedrijf;

b. de schuilgelegenheid dient noodzakelijk te zijn voor de agrarische bedrijfsvoering, hetgeen moet blijken uit een advies van een agrarisch deskundige;

c. de oppervlakte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 50 m^2;

d. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 4 meter;

e. de schuilgelegenheid dient te worden afgedekt met een kap.

- **3.3.3 Nieuwbouw bedrijfswoning**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 om de nieuwbouw van één bedrijfswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. afwijking is alleen mogelijk indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal van '0' is aangeduid;

b. de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf, hetgeen dient te blijken uit een advies van een agrarisch deskundige;

c. de bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, hetgeen dient te blijken uit een advies van een agrarisch deskundige;

d. de bedrijfswoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

- **3.3.4 Vergroting woning**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de woning te vergroten tot maximaal 1.000 m^3, met inachtneming van het volgende:

a. de vergroting van de woning is noodzakelijk in verband met de huisvesting van een rustende boer of de inwoning van meewerkende kinderen;

b. indien de woning deel uitmaakt van een groter gebouw, vindt vergroting van de woning plaats door gebruik te maken van ruimten binnen dat grotere gebouw aansluitend aan de bedrijfs-woning; alleen indien dit niet mogelijk of doelmatig is kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor uitbreiding van de woning door middel van nieuwbouw of, indien ook dat niet mogelijk is, door gebruik van een (deel van een) ander gebouw;

c. het aantal woningen mag als gevolg van de vergroting niet toenemen;

d. de uitbreiding van de woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

e. ter plaatse van de vergroting van de woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- **3.3.5 Herbouw van bestaande bedrijfswoningen op andere plaats**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 ten behoeve van de herbouw van bedrijfswoningen op een andere plaats dan de plaats van de fundamenten van de bestaande woning met inachtneming van het volgende:

a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;

b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

c. ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

d. de herbouw is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar;

e. het bevoegd gezag verbindt voorwaarden aan de vergunning gericht op de zekerstelling van de sloop van de oorspronkelijke woning.

- **3.4 Gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. het is niet toegestaan om gronden (voor zover gelegen binnen een bouwvlak) en bouwwerken binnen een agrarisch bouwvlak zodanig te gebruiken dat dit leidt tot een toename van de ammoniakemissie van het betreffende agrarische bedrijf;

b. alle voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijke voorzieningen (waaronder faciliteiten ten behoeve van het houden van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten) en verhardingen dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te worden;

c. het vergroten van de bestaande omvang van de vloeroppervlakte welke ten dienste staat van intensieve veehouderij is niet toegestaan.

- **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

  - **3.5.1 Gebruik van gronden en bouwwerken in een agrarisch bouwvlak**

Het bevoegde gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 om gronden en bouwwerken zodanig te gebruiken dat dit leidt tot een toename van de ammoniakemissie van het betreffende agrarische bedrijf, indien aangetoond wordt dat:

a. dit gebruik geen significant negatieve gevolgen heeft voor de realisatie van instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebieden zoals vastgelegd per aanwijzingsbesluit voor het betreffende Natura 2000-gebied;

b. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij het bevoegde gezag voor de uitvoering van de Wet natuurbescherming.

- **3.5.2 Bed and breakfast**

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

a. De bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in gebouwen binnen een bouwvlak zoals bepaald in artikel 3.2 onder a.;

b. het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast dient gekoppeld te zijn aan de woon- en bedrijfsfunctie ter plaatse en dient hieraan ondergeschikt te zijn;

c. het vloeroppervlak van de bed and breakfast mag niet meer bedragen dan 200 m^2;

d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan acht personen in maximaal 4 kamers bed and breakfast worden geboden;

e. de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;

f. de parkeerbehoefte van de functie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

g. als gevolg van de bed and breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

- **3.5.3 Nevenfuncties**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1, ten behoeve van het toestaan van de in tabel 3.1 genoemde niet-agrarische nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

a. er mogen geen beperkingen optreden voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

b. ten behoeve van de nevenfuncties mag nieuwe bebouwing worden opgericht tot het maximale oppervlak zoals is aangegeven in tabel 3.1;

c. bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 500 m^2 aan vloeroppervlakte in gebruik worden genomen;

d. bestaande cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;

e. vanuit milieuhygienisch oogpunt (onder andere geluid, lucht, bodem, gevaar, stof, geur) zijn de nevenfuncties aanvaardbaar;

f. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de nevenfunctie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;

g. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

h. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;

i. voor de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:

1. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
2. het aantal kampeermiddelen mag ten hoogste 25 bedragen;
3. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan.

Tabel 3.1 Toegestane nevenfuncties na afwijking bij een omgevingsvergunning

Nevenfunctie	maximaal oppervlak van de gronden in gebruik voor de nevenfunctie	maximaal vloeroppervlak in bebouwing voor de nevenfunctie
verkoop aan huis van streekeigen producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100 m^2
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	300 m^2
veehandel	-	500 m^2
handel in zaaigoed en potgrond	-	300 m^2
Nevenfunctie	maximaal oppervlak van de gronden in	maximaal vloeroppervlak in

	gebruik voor de nevenfunctie	bebouwing voor de nevenfunctie
natuur- en milieueducatie rondleidingen	-	150 m^2
kleinschalige horecagelegenheid als bedoeld in categorie 1b van de Staat van horeca-activiteiten	500 m^2	100 m^2
kano-, (roei- of elektrische) boot-, fietsen- of huifkarrenverhuur	500 m^2	200 m^2
bed & breakfast	-	200 m^2
kampeerboerderij	-	300 m^2
kleinschalig kamperen	3.000 m^2	150 m^2
sociale functie zoals resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij		300 m^2
medische dienstverlening t.b.v. veehouderij	-	300 m^2

- **3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
    - **3.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in gronden met de bestemming Agrarisch met waarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en verharden van wegen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, met uitzondering van het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten tot een oppervlakte van maximaal 10 m^2;

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 hebben met uitzondering van het periodiek afzetten van hakhout;

f. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen:

1. het telen en kweken van bomen of heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden) en;
2. het beplanten met respectievelijk de teelt van maïs;

g. het chemisch scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van de graslandverbetering.

- **3.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod**

Het verbod in artikel 3.6.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. binnen het bouwvlak plaatsvinden;

b. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan overeenkomstig een verleende omgevingsvergunning;

d. het dempen van dwarssloten (breedtesloten) betreffen;

- **3.6.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;

b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en/of van de agrarische bedrijfsvoering en;

c. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij een externe deskundige op het gebied van natuur en landschap.

- **3.7 Wijzigingsregels**
  - **3.7.1 Ruimte voor ruimteregeling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen in ruil voor de sanering van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing en/of kassen met inachtneming van het volgende:

a. er dient sprake te zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;

b. alle aanwezige bedrijfsbebouwing (met uitzondering van een eventueel aanwezige bedrijfswoning en bebouwing met cultuurhistorische waarde) dient te worden gesloopt;

c. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m^2 gebouwen, iedere 5.000 m^2 kassen of iedere 2,25 ha sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;

d. de te slopen gebouwen of kassen dienen opgericht te zijn voor de peildatum 1 januari 2007;

e. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;

f. de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;

g. de nieuwe woningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

h. indien op het betreffende bouwvlak een (voormalige) bedrijfswoning aanwezig is, voorziet de planwijziging tevens in het toekennen van een woonbestemming aan deze (voormalige) bedrijfswoning;

i. de regels van de bestemming 'Wonen' zijn van overeenkomstige toepassing.

- **3.7.2 Vervolgfuncties**

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening bevoegd om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie met inachtneming van het volgende:

a. wijziging is slechts toegestaan voor de navolgende vervolgfuncties:

1. wonen;
2. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

3. paardenfokkerij/paardenhouderij;
4. dagrecreatie inclusief kleinschalige horecagelegenheid in categorie 1a van de Staat van horeca-activiteiten;
5. horecagelegenheid in de vorm van horecabedrijven in categorie 1a en 1b van de Staat van horeca-activiteiten;
6. kampeerboerderij;
7. sociale functie (zoals resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij);

b. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet mogelijk is;

c. er dient sprake te zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;

d. de vervolgfunctie is uitsluitend toegestaan binnen het geldende bouwvlak en op de gronden die zijn gelegen tussen het bouwvlak en de dichtstbijzijnde weg aan de zijde van de voorgevel van het hoofdgebouw;

e. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

f. de vervolgfunctie mag de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten;

g. het aantal woningen mag als gevolg van de functiewijziging niet toenemen;

h. de verkeersaantrekkende werking van de vervolgfunctie dient passend te zijn bij de ter plaatse feitelijk aanwezige ontsluitingssituatie;

i. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

j. buitenopslag en de stalling van voertuigen en machines in de buitenlucht is niet toegestaan;

k. ten behoeve van de vervolgfunctie gelden de volgende bouwregels:

1. vervolgfuncties maken gebruik van de legaal aanwezige bebouwing waarbij herbouw van deze aanwezige bebouwing niet is toegestaan;

2. de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van de legaal aanwezige bebouwing mag niet worden vergroot;
3. de bebouwing die niet behoort bij de vervolgfunctie (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
4. indien vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, kan aanspraak gemaakt worden op een saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 500 m^2 teruggebouwd mag worden;

l. in geval van wijziging naar een 'paardenhouderij/manege' geldt in aanvulling op het voorgaande het volgende:

1. middels een advies van een agrarische deskundige dient te worden aangetoond dat sprake is van een volwaardige bedrijfsvoering;
2. de functiewijziging mag geen significant negatieve gevolgen hebben voor de realisatie van instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebieden zoals vastgelegd per aanwijzingsbesluit voor het betreffende Natura 2000-gebied, waarbij voorafgaand aan de wijziging schriftelijk advies is ingewonnen bij het bevoegde gezag voor de uitvoering van de Wet natuurbescherming;

m. in geval van wijziging naar 'wonen' geldt in aanvulling en afwijking het volgende:

1. de wijziging voorziet alleen in het bewonen van de voormalige bedrijfswoning, bewoning van voormalige bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
2. de huidige bebouwing wordt gesloopt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250 m^2 teruggebouwd mag worden en/of behouden mag blijven;
3. de regels van de bestemming 'Wonen' zijn van overeenkomstige toepassing.

- **3.7.3 Wijziging naar de bestemming Natuur**

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening bevoegd om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen naar de

bestemming 'Natuur' ten dienste van de ontwikkeling van nieuwe natuur, met inachtneming van het volgende:

a. het gebied dient in eigendom te zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel, indien verwerving door een terreinbeherende instantie niet aan de orde is, dienen de afspraken met betrekking tot de inspanningsverplichtingen en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen, in een notariële akte te zijn vastgelegd, dan wel op een andere wijze zeker zijn gesteld;

b. van de bevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt indien sprake is van het behoud of de ontwikkeling van natuurwaarden die aansluiten bij karakteristieke gebiedseigen natuur in de vorm van soortenrijke graslanden, sloot- en oevervegetaties, weidevogelgebieden en waardevolle kleine landschapselementen als houtwallen, geriefhout- of hakhoutbosjes en beplantingselementen van zeer beperkte omvang;

c. de oppervlakte van de nieuw te ontwikkelen natuur dient minimaal 5 hectare te bedragen en dient aaneengesloten te zijn;

d. als gevolg van de planwijziging mogen geen onevenredige beperkingen optreden voor:

1. het beheer en de exploitatie van de omliggende, bestaande agrarische gronden en;
2. de bedrijfsvoering van omliggende, bestaande agrarische bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

e. Planwijziging mag geen schadelijke effecten hebben voor mens en milieu;

f. voorafgaand aan de bestemmingswijziging dient het College van Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij een adviescommissie bestaand uit een agrarisch deskundige, een natuur deskundige en een onafhankelijk voorzitter over de vraag of het wijzigingsvoorstel voldoet aan artikel 3.7.3 lid d en e. Een dergelijke adviescommissie wordt door de Gemeenteraad benoemd op voordracht van het College van Burgemeester en wethouders.

OVERWATER
Vastgoedadviseurs ▪ Taxateurs ▪ Rentmeesters

BIJLAGE **2**

IMPRESSIES TE BOUWEN WONINGEN

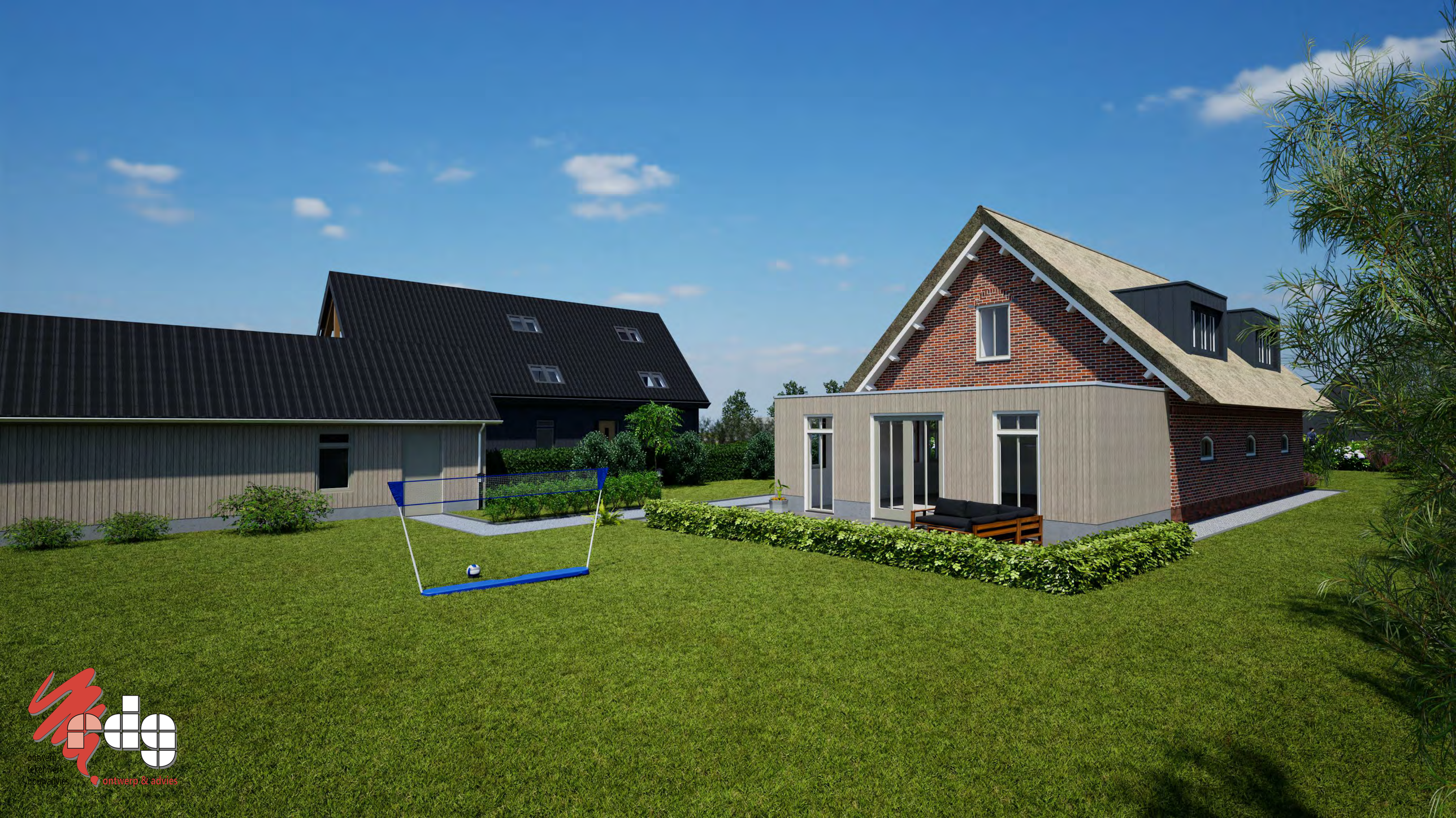
ontwerp & advies

ontwerp & advies

ontwerp & advies

ontwerp & advies

ontwerp
tekenwerk
bouwadvies
ontwerp & advies


ontwerp & advies

ontwerp
tekenwerk
bouwadvies
ontwerp & advies

ontwerp & advies

ontwerp
tekenwerk
bouwadvies
ontwerp & advies

ontwerp
tekenwerk
bouwadvies
ontwerp & advies

ontwerp & advies

ontwerp & advies

ontwerp
tekenwerk
bouwadvies
ontwerp & advies

ontwerp
tekenwerk
bouwadvies
ontwerp & advies

ontwerp
tekenwerk
begeleiding
ontwerp & advies

ontwerp
tekenwerk
bouwadvies
ontwerp & advies

ontwerp & advies

ontwerp & advies