



Bestemmingsplan "J.C. Hoogendoornlaan 3, Bodegraven"

Rombou

Bezoekadres : Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle

Postadres : Postbus 432, 8000 AK Zwolle

Datum : 27 november 2024

Status : vastgesteld

Projectleider : E.W. Lamberts

Telefoon : 08 8236 8236

E-mail : info@rombou.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	20
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	22
Artikel 3	Agrarisch met waarden	22
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 3	37
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 5	40
Hoofdstuk 3	Algemene regels	43
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	43
Artikel 7	Algemene bouwregels	44
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	45
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	47
Artikel 11	Nadere eisen	48
Artikel 12	Algemene procedureregels	49
Artikel 13	Overige regels	50
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	51
Artikel 14	Overgangsrecht	51
Artikel 15	Slotregel	53
Bijlage 1	Lijst van neven- en hoofdactiviteiten	

Bijlage 2 **Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Bijlage 3 **Landschapsplan**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan J.C. Hoogendoornlaan 3, Bodegraven met identificatienummer NL.IMRO.1901.BPJCHgndrnln3-BP80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 afwijking

Een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.6 agrarisch bedrijf

Een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond; een paardenfokkerij en een paardenhouderij worden niet

-
- aangemerkt als grondgebonden veehouderij;
 - c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en(nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
 - d. paardenfokkerij: het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij;
 - e. paardenhouderij: een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden;
 - f. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
 - g. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
 - h. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
 - i. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
 - j. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.7 agrarisch deskundige

Een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen algemeen erkende en onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw.

1.8 agrarisch natuur- en landschapsbeheer

Agrarisch beheer met inachtneming van het behouden van natuur- en landschapwaarden, zoals weidevogelbeheer, randenbeheer, slootkantenbeheer en dergelijke.

1.9 ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten

specialisatie voor agrarische bedrijven waarbij agrarische producten op een originele of traditionele manier worden bewerkt zoals imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij en dergelijke.

1.10 akker- en tuinbouw

De teelt van gewassen op open grond.

1.11 andere geluidsgevoelige gebouwen

Gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.12 archeologische deskundige

De regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.13 archeologisch onderzoek

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een certificerende instelling beschikkend over een certificaat op grond van artikel 5.2 van de Erfgoedwet.

1.14 archeologisch rapport

In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.15 archeologische verwachting

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

1.16 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.17 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.18 bed & breakfast

Een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, verblijfsvoorziening, gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.19 bedrijf

Een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.20 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.21 bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.22 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
- b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- c. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder d, vallen;
- d. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder d, vallen;
- e. winkels, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder d, vallen;
- f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- g. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder d, vallen;
- h. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder d, vallen;
- i. objecten die met de onder a tot en met f en h genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en;
- j. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.23 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief de verkoopvloeroppervlakte en opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.24 bestaand

ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;

ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan;

1.25 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 Bevi-inrichting

Bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.28 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.29 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het perceel bevindend hoofdgebouw verbonden daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak.

1.30 bouwen

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

1.31 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.32 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.33 bouwperceel

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

1.34 bouwvlak

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

1.35 bouwwerk

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

1.36 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.37 detailhandel

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

1.38 gebouw

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

1.39 gebruik(-en)

Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.40 geluidsgevoelige objecten

Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.41 geometrische plaatsbepaling

Locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.

1.42 geurgevoelig object

Een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.43 gevoelige bestemmingen

Woningen met bijbehorende erven alsmede scholen, crèches en kinderopvangplaatsen met bijbehorende buitenspeelruimten, conform het voorzorgsbeleid.

1.44 grondgebonden melkveehouderijbedrijf

Agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken volgens de voorwaarden die zijn opgenomen in de Wet verantwoorde groei melkveehouderij en in de AMvB grondgebonden groei melkveehouderij.

1.45 grondgebonden melkveehouderijtak

Een onderdeel van een agrarisch bedrijf dat beschikt over voldoende agrarische cultuurgrond in de omgeving van de bedrijfsgebouwen om de dieren binnen de veehouderijtak te kunnen voeren volgens de voorwaarden die zijn opgenomen in de Wet verantwoorde groei melkveehouderij en de AMvB verantwoorde groei melkveehouderij.

1.46 grondgebonden veehouderijbedrijf

Agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie voor meer dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken.

1.47 grondgebonden veehouderijtak

Onderdeel van een agrarisch bedrijf waarvoor het bedrijf beschikt over voldoende agrarische cultuurgrond in de omgeving van de bedrijfsgebouwen om de dieren binnen de veehouderijtak voor meer dan 50 procent zelf te kunnen voeren.

1.48 hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.49 kampeermiddel

Niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor tijdelijk recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.50 kampeerterrein

Terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf in de vorm van tenten, stacaravans of caravans dan wel naar aard daarmee gelijk te stellen kampeermiddelen.

1.51 kap

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.52 kleinschalig beroep- en bedrijf-aan-huis

Activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.53 kleinschalig kamperen

Een kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober.

1.54 kwetsbaar object

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in het begrip beperkt kwetsbaar object, onder 1.18;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen, of
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, of
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.55 landschapswaarde

De aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.56 nadere eis

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste artikel onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.57 natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.58 nevenactiviteit

Een activiteit van beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

1.59 omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste artikel, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.60 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.61 omschakeling veehouderijbedrijf

De overgang van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden veehouderijtak.

1.62 ondergeschikte horeca

Horeca die ondergeschikt en gerelateerd is aan een andere, nader in de planregels omschreven hoofdfunctie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en niet- of zwak-alcoholische dranken.

1.63 overig bouwwerk

Een bouwwerk niet zijnde een bijbehorend bouwwerk.

1.64 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.65 paardenhouderij

Een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

1.66 permanente bewoning

Het gebruiken van een recreatieverblijf en/of kampeermiddel als hoofdgebruik. Onder hoofdverblijf wordt in dit verband verstaan: de plaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien de betrokkene gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen per kalenderjaar tenminste 2/3 van die tijd het adres van het recreatieverblijf of kampeermiddel als woonadres is gebruik heeft.

1.67 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.68 recreatief medegebruik

Vormen van recreatie die wat betreft de intensiteit van het gebruik ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie(s) van het gebied.

1.69 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 sleufsilos

Opslagplaats voor stort- of bulkgoederen met één of meer rechtopstaande wanden.

1.71 slopen

Het afbreken of laten afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan.

1.72 staat van bedrijfsactiviteiten

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.73 toename van stikstofemissie en stikstofdepositie

- a. Er is sprake van een toename van stikstofemissie van gronden en bouwwerken wanneer de emissie N/ha/jaar meer bedraagt dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken.
- b. Er is sprake van een toename van stikstofemissie van gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting wanneer de emissie N/ha/jaar meer bedraagt dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting.
- c. Indien een gelijkblijvende of een afname van emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken een hogere stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied, dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie.
- d. Indien een gelijkblijvende of een afname van emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting een hogere stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied, dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie.
- e. Als uitzondering op lid a, lid b, lid c en lid d van deze bepaling geldt het volgende: Er is geen sprake van een toename van stikstofemissie wanneer er sprake is van één van de volgende situaties:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld onder a en c of het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot een inrichting als bedoeld onder b en d veroorzaakt een stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied die afzonderlijk en, ingeval het

project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting in de periode waarvoor het programma aanpak stikstof geldt,

- niet de van toepassing zijnde waarde(n) als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 en 2 Besluit natuurbescherming overschrijdt; en
 - voor zover er sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied gelegen tussen de 0,05 en 1 mol N/ha/jaar, beschikt wordt over een geregistreerde melding als bedoeld in artikel 2.7 Regeling natuurbescherming dan wel, voor zover de melding is geregistreerd voor 1 januari 2017 artikel 8 Regeling programmatische aanpak stikstof;
2. de emissie N/ha/jaar afkomstig van het agrarisch bedrijf bedraagt niet meer dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in lid a of lid c of het gebruik van gronden of bouwwerken behorend tot de inrichting als bedoeld in lid b of lid d conform een ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 en/of artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming, en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, dan wel een verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998 dan wel onder toepassing van artikel 2.2aa Bor juncto artikel 2.1 lid 1 onder i Wabo is verleend en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt. De bedoelde vergunningen op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 en/of Wet natuurbescherming zijn als zodanig opgenomen in bijlage 6 Onherroepelijke vergunningen op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk Wet natuurbescherming.
3. de emissie N/ha/jaar afkomstig van het agrarisch bedrijf bedraagt niet meer dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in lid a of lid c of het gebruik van gronden of bouwwerken behorend tot de inrichting als bedoeld in lid b of lid d conform een ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming, die na de vaststelling van dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, dan wel een verleende omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX

Natuurbeschermingswet 1998 dan wel onder toepassing van artikel 2.2aa Besluit omgevingsrecht juncto artikel 2.1 lid 1 onder i Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend en die na vaststelling van dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt. De bedoelde vergunningen op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 en/of Wet natuurbescherming zijn als zodanig opgenomen in bijlage 7 Verleende vergunningen op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk Wet natuurbescherming.

4. het weiden van vee en het op of in de bodem brengen van meststoffen.
- f. Onder 'programma aanpak stikstof' als bedoeld in lid e onder 1 van deze bepaling wordt verstaan het programma als bedoeld in artikel 19kg, eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel titel 2.1 van het Besluit natuurbescherming.

1.74 uitbreiding agrarisch bedrijf

Een vergroting van de agrarische bebouwing op een bestaand agrarisch bouwvlak al dan niet gepaard gaande met een vergroting van het bouwvlak.

1.75 uitvoeren

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.76 verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen ruimtelijke informatie met identificatienummer: NL.IMRO.1901.BPJCHgndrnln3-BP80.

1.77 verkoop streekeigen agrarische producten

Het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt.

1.78 voorgevel

De naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

1.79 voorgevelrooilijn

De lijn in het verlengde van de voorgevel.

1.80 vrijstaande woning

Een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.81 wijziging

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste artikel onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.82 woning

Een complex van ruimten, dat blijktens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.83 (woon)boerderij

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

1.84 zonnepaneel

Een apparaat dat zonlicht omzet in elektriciteit.

1.85 zorgwoning

Een woning geschikt voor mensen met een zorg- dan wel begeleidingsvraag.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bebouwingspercentage

Het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

2.3 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 bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meet bedraagt dan 50% van de gevelbreedte van de betreffende gevel, wordt de goothoogte, druiplijnhoogte of boeiboordhoogte van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.

2.5 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken, dakkapellen en dakopbouwen.

2.7 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.

2.8 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwvlak/bestemmingsvlak

De oppervlakte van alle op een bouwvlak gelegen bouwwerken tezamen.

2.10 inhoud van een overkapping, carport of daarmee gelijk te stellen gebouw of bouwwerk

Vanaf peil tot aan de buitenzijde van het dak en tussen de buitenwerkse maten van de draagconstructie.

2.11 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

2.12 veldlengte

De afstand tussen twee mastlocaties, uitgaande van de denkbeeldige lijn door het hart van de bipolemast op een bepaalde mastlocatie.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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 aanduiding 'grondgebonden veehouderijbedrijf': een grondgebonden veehouderijbedrijf;
- c. bedrijfswoningen en de daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag bedragen, indien het aantal van '0' is aangeduid, is geen bedrijfswoning toegestaan;
- 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, sleufsilos, mestvoorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, dammen en bruggen ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water en 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; ten aanzien van de bouw van bedrijfswoningen geldt het volgende:
 1. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak mag ten hoogste het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedragen,

-
- indien het aantal van '0' is aangeduid, is geen bedrijfswoning toegestaan;
2. bij herbouw van een woning dient de woning op de plaats van de fundamente van de bestaande woning te worden teruggebouwd;
 3. ten aanzien van de inhoud van bedrijfswoningen geldt het volgende;
 - de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag te allen tijde 650 m³ bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;
 - indien de bestaande bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft van meer dan 650 m³, mag de inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot maximaal 750 m³;
 - indien de bestaande bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft meer dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aangebouwde bouwwerken;
 - d. 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, met uitzondering van bestaande gebouwen ;
 - e. de bestaande oppervlakte aan bebouwing welke ten dienste staat van de intensieve veehouderij mag ten opzichte van deze bestaande oppervlakte met maximaal 10% toenemen.
 - f. 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, de tennisbaan en de paardenbak bedraagt maximaal 400 m², met dien verstande dat het bepaalde ten aanzien van de oppervlakte van paardenbakken niet van toepassing is zijn 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 (bedrijfs)woningen van derden;

6. lichtmasten zijn niet toegestaan;

voor het bouwen geldt voorts het volgende:

	Maximale oppervlak	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
Bedrijfswoningen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken		3,5 m	10 m
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken, behorende bij de woning	75 m ² , met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2, sub c, onder 3	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

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

-
- h. in afwijking van het bepaalde onder g mag, indien de bestaande oppervlakte aan kassen groter is dan het toegestane oppervlakte, de bestaande oppervlakte aan kassen per bouwvlak worden aangehouden;
 - i. in afwijking van het bepaalde onder g, is geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatige agrarische activiteiten ' dat de bestaande bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan zowel in oppervlakte als in hoogte niet mag worden uitgebreid.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Vergroting bebouwing intensieve veehouderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 onder e om de bestaande bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij te vergroten, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van de bestaande bebouwing welke wordt gebruikt ten behoeve de intensieve veehouderij mag niet meer worden vergroot dan 25% van deze oppervlakte;
- b. de uitbreiding van de oppervlakte staat ten dienste van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. de uitbreiding van de oppervlakte is noodzakelijk voor van een doelmatige bedrijfsvoering;
- d. als gevolg van de uitbreiding van de oppervlakte mag de hoeveelheid vee van het betreffende bedrijf niet in omvang toenemen;
- e. de uitbreiding van de oppervlakte is noodzakelijk vanwege wettelijke milieueisen en/of vanwege wettelijke eisen ten aanzien van dierenwelzijn;
- f. uit een advies van een agrarische deskundig moet blijken dat voldaan wordt aan het bepaalde onder a. tot en met e.;
- g. als gevolg van de toepassing van de bevoegdheid mag het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen niet onevenredig worden aangetast
- h. voldaan dient te worden aan het bepaalde in artikel 3.4, dan wel er is toepassing gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.5.1.

3.3.2 Voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 onder a om bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's) en mestkelders 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.

3.3.3 Schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 onder a om de bouw van een schuilgelegenheid voor buiten het bouwvlak 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 m²;
- d. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 4 meter;
- e. de schuilgelegenheid dient te worden afgedekt met een kap.

3.3.4 Vergroting woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 onder c over maximale inhoudsmaat voor bedrijfswoningen, teneinde het mogelijk te maken de woning te vergroten tot maximaal 1.000 m³, 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 bedrijfswoning; 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 onder c 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 noodzakelijk 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;
 - d. binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de berging annex stro- en hooiopslag, het aanleggen van de sleufsilos en de bouw van de windmolens dient de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in bijlage 3 opgenomen inrichtingsplan gerealiseerd te zijn. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden

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 onder a 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 Natuurbeschermingswet 1998.

3.5.2 Vergroting vloeroppervlakte intensieve veehouderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 onder c om de vloeroppervlakte ten dienste van intensieve veehouderij te vergroten, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van de bestaande bebouwing welke wordt gebruikt ten behoeve de intensieve veehouderij mag niet meer worden vergroot dan 25% van deze oppervlakte;
- b. de uitbreiding van de oppervlakte staat ten dienste van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. de uitbreiding van de oppervlakte is noodzakelijk voor van een doelmatige

-
- bedrijfsvoering;
- d. als gevolg van de uitbreiding van de oppervlakte mag de veestapel van het betreffende bedrijf niet in omvang toenemen;
 - e. de uitbreiding van de oppervlakte is noodzakelijk vanwege wettelijke milieueisen en/of vanwege wettelijke eisen ten aanzien van dierenwelzijn;
 - f. uit een advies van een agrarische deskundig moet blijken dat voldaan wordt aan het bepaalde onder a. tot en met e.;
 - g. als gevolg van de toepassing van de bevoegdheid mag het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen niet onevenredig worden aangetast;
 - h. voldaan dient te worden aan het bepaalde in artikel 3.4 onder a, dan wel er is toepassing gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.5.3.

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 optreden (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 m² aan vloeroppervlakte in gebruik worden genomen;
- d. bestaande cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. vanuit milieuhygiënisch 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. als gevolg van de toepassing van de bevoegdheid mag het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen niet onevenredig worden aangetast;
 - i. in aanvulling op het voorgaande gelden voor de nevenfunctie kleinschalig kamperen de volgende regels:
 - 4. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 5. het aantal kampeermiddelen mag ten hoogste 25 bedragen;
 - 6. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan.

Nevenfunctie	maximaal oppervlak van de gronden in gebruik voor de nevenfunctie	maximaal vloeroppervlak in bebouwing voor 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
natuur- en milieueducatie rondleidingen	-	150 m ²
kano-, (roei- of elektrische) boot-, fietsen- of huifkarrenverhuur	500 m ²	200 m ²
kleinschalige horecagelegenheid als bedoeld in categorie 1b van de Staat van horeca-activiteiten	500 m ²	100 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

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting nader ecologisch onderzoek

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden verleent het bevoegd gezag niet eerder een omgevingsvergunning dan nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

- de resultaten van het nader ecologisch onderzoek zijn opgenomen naar het al dan niet voorkomen van de rugstreepad binnen het plangebied, en;
- eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van deze soort is aangegeven, en/of;
- afschriften zijn bijgevoegd van, op grond van het onderzoek als bedoeld onder a, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende ontheffingen grond van de Wet natuurbescherming.

Een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, 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 gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, het aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, met uitzondering van het aanbrengen van verhardingen van in- en/of uitritten tot een oppervlakte van maximaal 10 m²;
- het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
- 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. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen:
 - 7. het telen en kweken van bomen of heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden) en;
 - 8. 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 van aanlegverbod

Het verbod van lid 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;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- e. het dempen van dwarssloten (breedtesloten) betreffen;

3.6.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 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;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkwaliteit en waterkwantiteit van de betreffende gronden en;
- d. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij een externe deskundige op het gebied van natuur, en landschap.

3.7 Wijzigingsbevoegdheden

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 ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen in ruil voor de sanering van alle op het bouwvlak aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing en/of kassen of de sanering van sierteeltpercelen, met inachtneming van het volgende:

- a. alle aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing (met uitzondering van de bestaande woning) dient te worden gesloopt.
- b. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen (boven peil), iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- c. de te slopen gebouwen of kassen of de te saneren sierteeltpercelen dienen legaal aanwezig te zijn en dienen opgericht c.q. aangelegd te zijn voor de peildatum van 1 januari 2015.
- d. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
- e. de nieuwe woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van een reeds aanwezig bouwvlak;
- 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. de regels van de bestemming 'Wonen' zijn van overeenkomstige toepassing.

3.7.2 Vervolfuncties

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 vervolfuncties:
 - wonen;
 - bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - paardenfokkerij/paardenhouderij;
 - dagrecreatie inclusief kleinschalige horecagelegenheid in categorie 1a van de Staat van horeca-activiteiten;

-
- horecagelegenheid in de vorm van horecabedrijven in categorie 1a en 1b van de Staat van horeca-activiteiten;
 - kampeerboerderij;
 - 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 gevestigd agrarisch 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 ontstaan 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 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 noodzakelijk is voor 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 de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250 m² 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 Natuurbeschermingswet 1998.
- m. in geval van wijziging naar wonen geldt in aanvulling en in afwijking van het voorgaande het volgende:
 1. de wijziging voorziet alleen in het bewonen van de voormalige bedrijfswoning, bewoning van voormalige bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
 2. de regels van de bestemming 'Wonen' zijn van overeenkomstige toepassing;
 3. de huidige bebouwing wordt gesloopt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250 m² teruggebouwd mag worden.

3.7.3 Bewoning voormalige bedrijfswoning (plattelandswoning)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de functie van een bedrijfswoning te wijzigen voor het bewonen van een bedrijfswoning door (het huishouden van) een persoon die geen functionele binding heeft met het binnen het betreffende bouwvlak gevestigde bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. ter plaatse van de betreffende woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- b. als gevolg van de planwijziging mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. de betreffende woning wordt op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch met waarden- voormalige bedrijfswoning';

-
- d. als gevolg van de planwijziging mag het aantal woningen binnen het betreffende bouwvlak niet toenemen;
 - e. in de planwijziging dient tot uitdrukking te komen dat tevens toegestaan is om de woning te bewonen door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

3.7.4 Wijzigen naar 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 gronden bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 3

4.1 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 (meandergordel en oeverwallen van de Oude Rijn (buitengebied) en crevassesystemen/veenontwateringsgeulen).

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 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 in dit lid onder b1 en b2 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 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 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 groundbewerkingen 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.

4.3.2 Uitvoering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 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 5 Waarde - Archeologie - 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (bewoningsresten uit de IJzertijd, Romeinse Tijd en Middeleeuwen).

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 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 in dit lid onder b1 en b2 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 25.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen 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.

5.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 25.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 **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 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

7.2 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het aanwezige oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m onder peil.

Artikel 8 **Algemene gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

niet toegestaan is:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van recreatieve onderkomens, zoals bed & breakfast-kamers, stacaravans en tenten voor permanente bewoning;
- d. van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover:
 1. zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
 2. de overschrijdingen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
 1. de afwijking van maten en/of de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, noodzakelijk is omwille van bouwtechnische of bedrijfstechnische redenen en;
 2. met de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.2 Bouwen op kortere afstand van erfgrans

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 voor het toestaan van bebouwing op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, met inachtneming van het volgende:

- a. de ter plaatse voorkomende landschappelijke waarden worden als gevolg van de afwijking landschappelijke inpassing niet onevenredig aangetast;
- b. het bevoegd gezag kan voorwaarden verbinden aan de afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van het treffen van maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bebouwing.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening wijzigingen aan te brengen in plaats, richting en of afmetingen van bestemmingsgrenzen:

- a. ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits:
 1. de afwijking ten hoogste 3 meter bedraagt;
 2. als gevolg van de afwijking de omvang van het bestemmingsvlak met ten hoogste 10% wordt vergroot en;
 3. geen belangen van derden worden geschaad;
- b. ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in het plan.

Artikel 11 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan ter voorkoming van de aantasting van ter plaatse voorkomende landschappelijke waarden bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van het treffen van maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. nadere eisen kunnen slechts gesteld worden indien de oppervlakte van de betreffende bebouwing meer bedraagt dan 200 m²;
- b. bij het stellen van de nadere eisen slaat het bevoegd gezag acht op de specifieke kenmerken van het aanwezige landschappen ter plaatse van de beoogde bebouwing;
- c. alvorens het bevoegd gezag nadere eisen stelt, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen over een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Bij het toepassen van een in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a. met maximaal 10%;
- c. het bepaalde onder 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond 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 dit lid onder 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 dit lid onder a., na het tijdstip van 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. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan J.C.
Hoogendoornlaan 3, Bodegraven



Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postbus 432
8000 AK Zwolle

t 08 8236 8236
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl



Bijlage 1: Lijst van neven- en hoofdactiviteiten bij hergebruik

Verklaring:

H = hoofdactiviteit

N = nevenactiviteit

- = niet toegestaan

FUNCTIE	Overige zone – Gelders Natuur Netwerk	Overige zone – Groene Ontwikkelingszone	Overige gronden
Verblijfsrecreatie			
- kampeerboerderij	N/H	N/H	N/H
- appartementen	N/H	N/H	N/H
- hotelaccommodatie	N/H	N/H	N/H
- bed and breakfast	N/H	N/H	N/H
- pension	N/H	N/H	N/H
Dagrecreatie			
- horeca (uitsluitend in categorie 1)	N/H	N/H	N/H
- bezoekerscentrum	N/H	N/H	N/H
- paardenpension / -stalling	N/H	N/H	N/H
- sauna	N/H	N/H	N/H
- paardenverhuur	N	N	N
- fietsenverhuur	N	N	N
- kanoverhuur	N	N	N
- trapautoverhuur	N	N	N
- manege	N	N/H	N/H
- huifkarcentrum	N	N/H	N/H
Zorg			
- privékliniek	N/H	N/H	N/H
- kuuroord/beautycentrum	N/H	N/H	N/H
- dagverblijf	N/H	N/H	N/H
- dierenkliniek	N/H	N/H	N/H
- sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)	-	N/H	N/H
Opslag			
- caravans / boten	N	N	N/H
- inboedel	N	N	N/H
- overige opslag	N	N	N/H

FUNCTIE	Overige zone – Gelders Natuur Netwerk	Overige zone – Groene Ontwikkelingszone	Overige gronden	Landbouwgebied
Overige nevenactiviteiten				
Agrarische hulpbedrijven				
- loonbedrijven	-	-	N/H	ja
- veehandelbedrijven	-	-	N/H	ja
Agrarische toeleverende bedrijven				
- spermabank	-	N	N/H	ja
- fouragehandel	-	N	N/H	ja
- zaaizaad en potgoed	-	N	N/H	ja
- opslag agrarische producten	-	N	N/H	ja
- hoefsmederij	-	N	N/H	ja
Semi-agrarische bedrijven				
- hoveniersbedrijven	-	N/H	N/H	ja
- boomverzorgingsbedrijven	-	N/H	N/H	ja
- natuur- en landschapsbeheer	N/H	N/H	N/H	ja
- bosbouwbedrijven	-	N/H	N/H	ja
- vis-, escargot-, wormkwekerij	-	N/H	N/H	ja
Ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven				
- slachterij	-	N	N	nee
- vleesverwerking	-	N	N	nee
- zuivelverwerking	-	N	N	nee
- plantaardige productverwerking	-	N	N	nee
- imkerij	-	N/H	N/H	nee
- visrokerij	-	N/H	N/H	nee
- wijnmakerij	-	N/H	N/H	nee
- ijsmakerij	-	N/H	N/H	nee
- bierbrouwerij	-	N/H	N/H	nee
- riet- en vlechtwerk	-	N/H	N/H	nee
- verkoop van ter plaatse voortgebrachte en op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streekeigen producten	-	N	N	nee
Overige ambachtelijke bedrijven				
- bouwbedrijven	-	N	N/H	nee
- schildersbedrijven	-	N	N/H	nee
- glas in lood zetterijen	-	N	N/H	nee
- installatiebedrijven	-	N	N/H	nee
- elektrotechnisch installatiebedrijf	-	N	N/H	nee
- dakdekkersbedrijf	-	N	N/H	nee
- rietdekkersbedrijf	-	N	N/H	nee
- houtbewerkingsbedrijven	-	N	N/H	nee

FUNCTIE	Overige zone – Gelders Natuur Netwerk	Overige zone – Groene Ontwikkelingszone	Overige gronden	Landbouwgebied
- houtzagerij en -schaverij	-	N	N/H	nee
- speeltoestellenfabricage	-	N	N/H	nee
- lasinrichtingen / bankwerkerijen	-	N	N/H	nee
- vervaardiging medische instrumenten/precisie- instrumenten en orthopedische artikelen	-	N	N/H	nee
- meubelmakerij / restauratie	-	N	N/H	nee
- meubelstoffeerderijen	-	N	N/H	nee
- vervaardigen en reparatie sieraden	-	N	N/H	nee
- vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten	-	N	N/H	nee
- spel- en speelgoedfabricage	-	N	N/H	nee
- spinnen en weven van textiel	-	N/H	N/H	nee
- vervaardiging van textielwaren	-	N/H	N/H	nee
- kledingvervaardiging	-	N/H	N/H	nee
- reparatiebedrijven gebruiksgoederen	-	N/H	N/H	nee
- pottenbakkerij	-	N/H	N/H	nee
- natuursteenbewerking / beeldhouwerij	-	N/H	N/H	nee
- zeefdrukkerij	-	N/H	N/H	nee
- grafische bedrijven	-	N/H	N/H	nee
Overige dienstverlening				
- cursuscentrum	-	N/H	N/H	nee
- crèche / peuterspeelzaal	-	N/H	N/H	nee
- museum/ / tentoonstellingsruimte	-	N/H	N/H	nee
- dierenasiel / -pension	-	N/H	N/H	nee
- kappersbedrijf	-	N	N	nee
- computerservicebedrijf	-	N/H	N/H	nee
- adviesbureau	-	N/H	N/H	nee
- geluids- en/of TV-studio	-	N/H	N/H	nee
- telecommunicatie	-	N/H	N/H	nee
- antiekhandel	-	N/H	N/H	nee
- kunsthandel	-	N/H	N/H	nee
Aan-huis-gebonden beroep				
- individuele (para)medische of therapeutische praktijk	-	N/H	N/H	nee
- dierenarts	-	N/H	N/H	nee
- atelier	-	N/H	N/H	nee
- overige aan-huis-gebonden beroepen	-	N/H	N/H	nee

Bijlage 2**Staat van Bedrijfsactiviteiten**

SBI-2008	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m ²	2
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2
0162	Kl-stations	2
10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1052	Zuivelproducten fabrieken:	
1052	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	2
1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
581	Uitgeverijen (kantoren)	1
18129	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	2
1814	Grafische afwerking	1
1814	Binderijen	2
1813	Grafische reproductie en zetten	2
1814	Overige grafische activiteiten	2
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2120	Farmaceutische productenfabrieken:	
2120	- verbandmiddelenfabrieken	2
23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
232, 234	Aardewerkfabrieken:	
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
9524	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
32991	Sociale werkvoorziening	2

SBI-2008	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
35	- < 10 MVA	2
35	Gasdistributiebedrijven:	
35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
35	- blokverwarming	2
36	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
36	- < 1 MW	2
41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
45, 47	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
45204	Autobekleiderijen	1
453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
4621	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders	2
4622	Groothandel in bloemen en planten	2
4625, 4631	Groothandel in tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	2
46,32, 4633	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	2
4634	Groothandel in dranken	2
4635	Groothandel in tabaksprodukten	2
4636	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
4638, 4639	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
464, 46733	Groothandel in overige consumentenartikelen	2
46499	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
46499	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
46499	- munitie	2
4673	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
4673	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
46735	zand en grind:	
46735	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
4674	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	2
46752	Groothandel in kunstmeststoffen	2
4676	Groothandel in overige intermediaire goederen	2
466, 469	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
47	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
49	VERVOER OVER LAND	
493	Taxibedrijven	2
52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
5229	Expeditieuren, cargadoors (kantoren)	1

SBI-2008	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
41, 68 41, 68	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED Verhuur van en handel in onroerend goed	1
62 62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
72 721 722	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	2 1
63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG Artsenpraktijken, klinieken en (kinder)dagverblijven	1
94 941, 942	DIVERSE ORGANISATIES Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
59 591, 592, 601, 602	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
96 96012 96013 9609	OVERIGE DIENSTVERLENING Chemische wasserijen en ververijen Wasverzendinrichtingen Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	2 2 1

de gebruikte afkortingen zijn:

< kleiner dan
cat. categorie
e.d. en dergelijke
n.e.g. niet eerder genoemd
v.c. verwerkingscapaciteit

de grootste afstanden zijn:

categorie 1: 0 of 10 m
categorie 2: 30 m

Bijlage 3: Landschapsplan

BEPLANTING

Struweel totaal 718 m²

- 10% 72 st Fraxinus excelsior - Gewone es (80-100)
- 20% 144 st Viburnum opulus - Gelderse roos (80-100)
- 20% 144 st Corylus avellana - Hazelaar (60-80)
- 25% 180 st Salix cinerea - Grauwe wilg (60-80)
- 5% 36 st Rhamnus frangula - Vuilboom (80-100)
- 10% 72 st Alnus glutinosa - Zwarte els (60-80)
- 10% 72 st Sorbus aucuparia - Lijsterbes (60-80)

Bomen

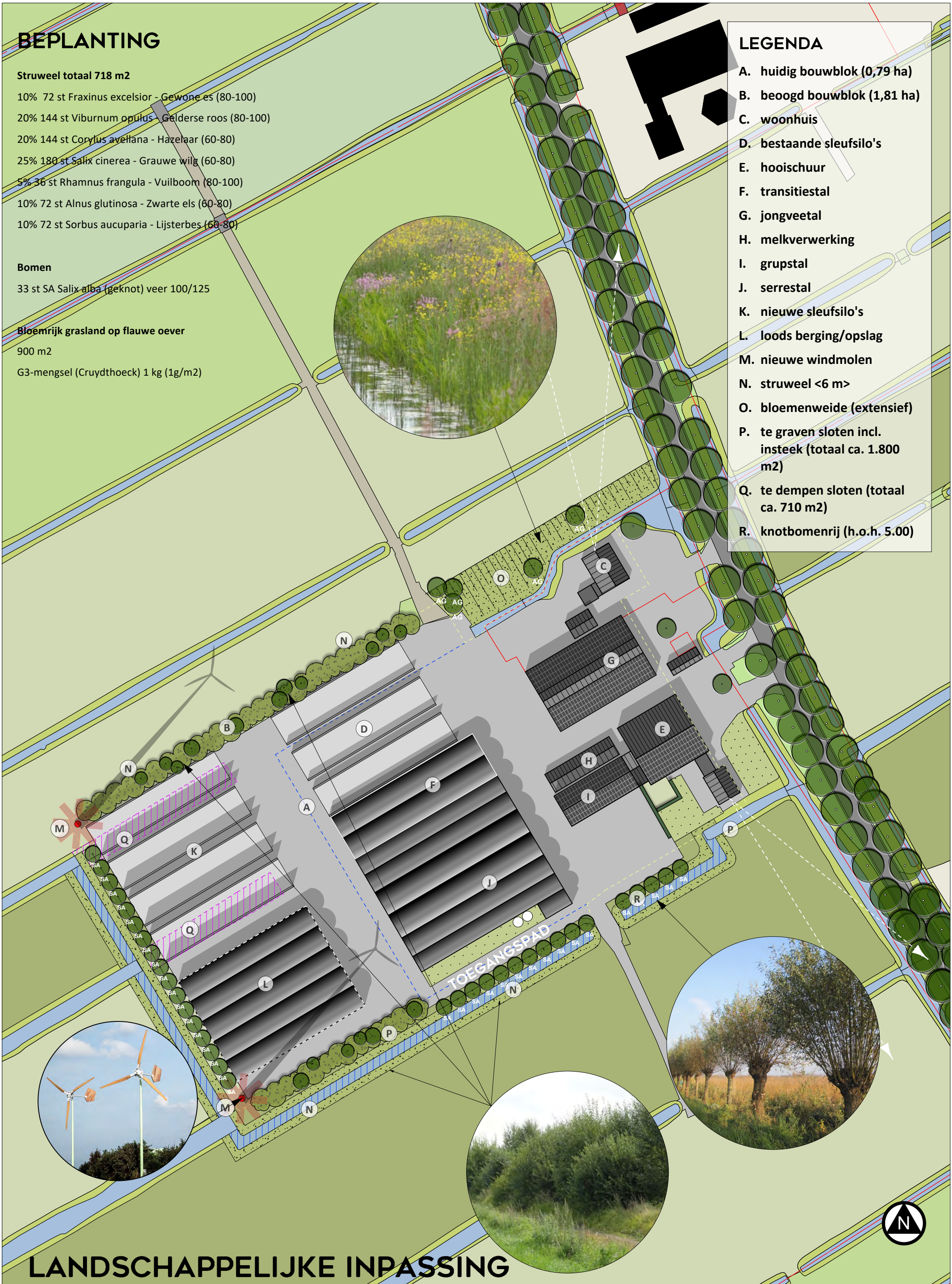
33 st SA Salix alba (geknot) veer 100/125

Bloemrijk grasland op flauwe oever

900 m²
G3-mengsel (Cruydhoeck) 1 kg (1g/m²)

LEGENDA

- A. huidig bouwblok (0,79 ha)
- B. beogd bouwblok (1,81 ha)
- C. woonhuis
- D. bestaande sleufsielo's
- E. hooischuur
- F. transitiestaal
- G. jongveetal
- H. melkverwerking
- I. grupstaal
- J. serrestaal
- K. nieuwe sleufsielo's
- L. loods berging/opslag
- M. nieuwe windmolen
- N. struweel <6 m>
- O. bloemenweide (extensief)
- P. te graven sloten incl. insteek (totaal ca. 1.800 m²)
- Q. te dempen sloten (totaal ca. 710 m²)
- R. knotbomenrij (h.o.h. 5.00)



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

SERRESTAL, SLEUFSILO'S EN WINDMOLENS

J.C. HOOGENDOORNLAAN 3 BODEGRAVEN

advies en inrichting landschap en openbare ruimte meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno
1 (2)

versie
4

formaat
A3

schaal
1:1000

datum
25-10-23

bestand
D:\Dropbox\DATA\604-hoogendoornlaan 3
bodegraven\tek\604-02.wvx

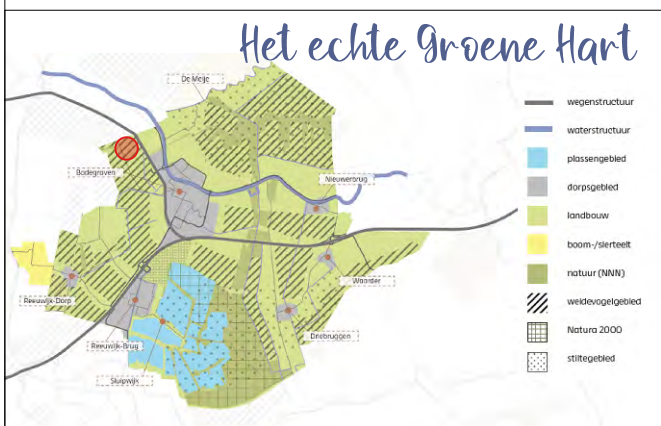
door
w.f. hilbers



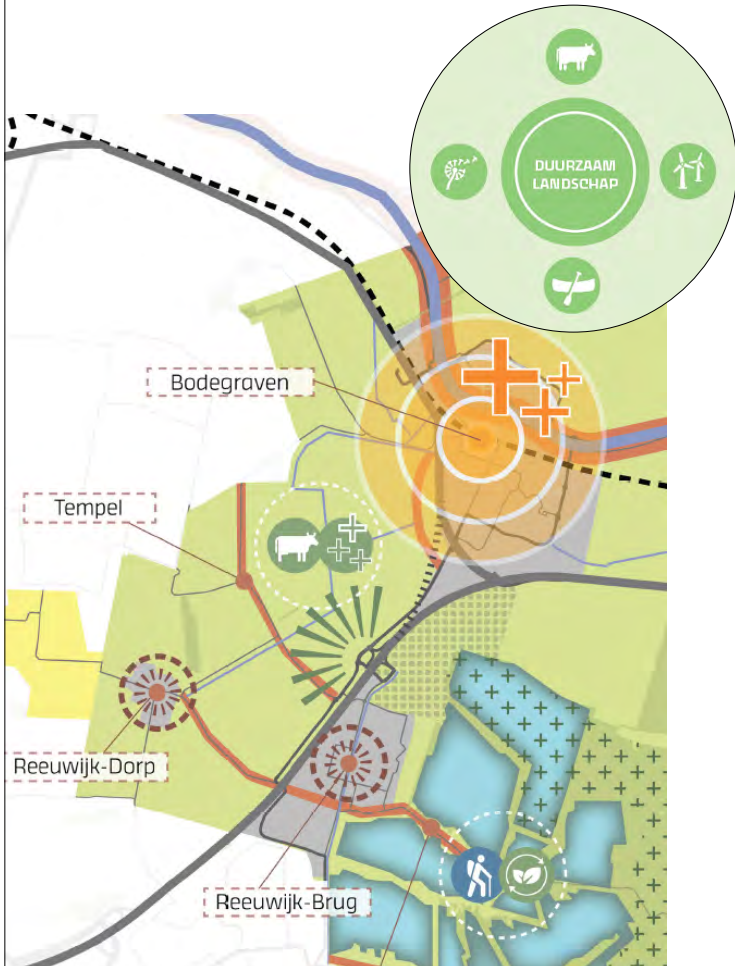
**BURO
STAD
LAND**



Wensituatie 1:5000



Landschap Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk Open Veenweidelandschap landbouw en weidevogelgebied



INITIATIEF

De initiatiefnemer, de familie Oostdam, heeft de wens om hun bouwvlak uit te breiden en aan te passen aan de J.C. Hoogendoornlaan 3 in Bodegraven. Eén sleufsiro valt nu buiten dit bouwvlak, er zijn vier extra sleufsiro's gewenst en men wil twee kleine windmolens en een loods bouwen.

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk werkt mee aan het plan, maar wil dat het landschappelijk wordt ingepast. Het veenweidelandschap is hier open, opstreckende verkaveling zeer kenmerkend en beplanting maar beperkt aanwezig. Het is goed om grotere bouwvormen (deels) aan het zicht te onttrekken. Het projectgebied ligt aan de Hoogendoornlaan met een zware essenbeplanting, en kent zelf een summiere landschappelijk inpassing, in principe overeenkomstig de kenmerken van het landschap (open). Enkele bomen zijn voorzien op het voorerf (fruit, berk, treurwilg).

TOEKOMSTVISIE BODEGRAVEN-REEUWIJK KNOOPPUNT IN HET GROENE HART

De Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk dient als ondersteuning op de nieuwe Omgevingswet. Dorpsvisies, provinciale, landelijke en regionale plannen, gemeentelijk beleid en visies van andere partijen: ze zijn met elkaar in verband gebracht en hebben aandacht in deze visie. Het eigen karakter van de dorpen, de agrarische sector als beheerder van het buitengebied en de waardering voor het veenweidegebied, en daarbij weidevogels en biodiversiteit in het bijzonder, vormen de kernwaarden voor dit deelgebied. Het open landschap is een sterke kwaliteit. Energie-opwekking vindt bij voorkeur plaats langs snelwegen, op daken van boerderijen en schuren. Kleinschalige windmolens (ca. 15 m hoog) op het erf kunnen een mooie toevoeging zijn aan het landschap.

Knotbomen, hoogstamfruit, wegbeplanting en andere opgaande beplanting leveren een grote bijdrage aan de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteit van het gebied. De inheemse beplanting in de omgeving bestaat hier uit streekeigen soorten: es, linde, wilg, zomereik, zwarte els, gelderse roos, hazelaar, kardinaalsmuts, vogelkers, sporkehout, lijsterbes en vlier.



Beeld vanuit zuiden



Beeld vanuit noorden

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Open veenweidelandschap

Het open veenweidelandschap wordt gekenmerkt door een weids en open landschap met een rationele slagenverkaveling, gescheiden door sloten. Deze structuur zorgt voor lange zichtlijnen afgewisseld met grote openheid. Bebouwing ligt geconcentreerd in lintdorpen langs de ontginningsassen. Opgaande beplanting staat voornamelijk op en rond het erf.

Gelet op de huidige situering van structuurgroen, de ligging ten opzichte van de omgeving en de impact daarop heeft het toevoegen van structuurbeplanting, in mindere mate vanuit de landschappelijke kenmerken, maar zeker vanuit beeldkwaliteit meerwaarde. Het 'grote' bouwvolume vraagt om (semi-transparante) afscherming met daarbij de gedachte om het erf zelf te verfraaien, schaduw te realiseren, maar ook deels het gebouwde volume nog meer vanuit de omgeving aan het zicht te onttrekken welke tevens een meerwaarde heeft voor de biodiversiteit.

De gewenste bouw voegt zich in het landschap door de opstreckende kavelstructuur te volgen en in het verlengde van de kavelrichting te bouwen. Gevolg is wel dat twee watergangen voor een deel dienen te worden gedempt. Deze worden gecompenseerd door een bijna dubbel zo groot volume terug te brengen aan de zuidzijde van het plangebied, aansluitend op de oorspronkelijke verkaveling.

Aan de noordzijde wordt een extensieve bloemenweide met een aantal elzen toegevoegd. Meer naar achter is de impact groter en wordt een drietal struweelbeplantingszones (overwegend struikvormige wilg) langs de loodsen voorzien. Waar de ruimte beperkt is, is een rij knotwilgen voorzien. Alle beplanting is inheems en streekeigen.

Naar onze mening kan deze ontwikkeling op deze wijze landschappelijk verantwoord worden doorgevoerd.

BEPLANTING (zie voorblad)

