



Landelijk wonen met ruimte en vrijheid

Verkoopinformatie

Bouwkavel Schinkeldijk 2a te Reeuwijk



*Uw droomhuis op een kavel gelegen aan de
Schinkeldijk 2a te Reeuwijk!*

Voor u ligt de verkoopbrochure met betrekking tot de bouwka­vel aan de Schinkeldijk 2a te Reeuwijk, welke u wordt aangeboden door Jacobs Advies & Makelaardij.

Deze brochure geeft u nadere informatie over onder andere de ligging van de bouwka­vel en de bouw­mogelijkheden.

Verder treft u in deze brochure nadere technische informatie en prijsinformatie aan.

Kavelspecificatie Schinkeldijk 2a te Reeuwijk





MET RECHT EEN BUITENKANS!

Fraaie, op een absolute toplocatie gelegen bouwkaavel. Uw eigen oase direct midden in de polders van Reeuwijk gelegen. Een buitenkans om naar eigen inzicht uw energiezuinige droomhuis te realiseren!

Het kenmerkende van deze kavel is de fraaie ligging met vrije uitzichten over de Tempelpolder en Polder Reeuwijk. Een geweldige plek om te wonen, te relaxen en te genieten van de omringende natuur. Op de fiets maakt u mooie tochten door het Groene Hart of zoekt u de gezelligheid van de dorpskern op.

De drukte kunt u gemakkelijk opzoeken, de bouwkaavel is gunstig gelegen ten opzichte van de A12 en de grote steden als Gouda, Leiden, Amsterdam en Den Haag zijn eenvoudig te bereiken.

BIJZONDERHEDEN

- ✓ Toplocatie aan de Schinkeldijk.
- ✓ Vrije uitzichten over de polders.
- ✓ Centrale ligging nabij alle grote steden in de Randstad.



MOGELIJKHEDEN VOOR DE BOUW VAN UW DROOMHUIS

De bouwkvael heeft een oppervlakte van 930 m² inclusief water. Binnen het aangegeven bouwvlak van circa 480 m² kunt u uw droomhuis realiseren.

De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter en de goothoogte maximaal 3,5 meter. De inhoud van de woning mag 650 m³ bedragen, exclusief onderkeldering.

Daarnaast zijn er vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale grootte van 75 m², maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale goothoogte van 3 meter.

Het voornoemde is exclusief de vergunningsvrije bouw mogelijkheden. Meer informatie over de mogelijkheden van de bouw van een woning kunt u vinden in het omgevingsplan (www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/). U kunt daarnaast ook de deskundige van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk raadplegen.

Vraagprijs: € 495.000,- v.o.n..

De transactie vindt **vrij op naam** plaats; de kosten van de notaris, het Kadaster en de overdrachtsbelasting / BTW zijn voor rekening van de verkoper.



JACOBS
advies & makelaardij



Kavelspecificatie Schinkeldijk 2a te Reeuwijk



ALGEMEEN

- Bouwkavel; kadastraal bekend als gemeente Reeuwijk, sectie K, nummer 1187. De oppervlakte is groot 930 m².
- Mandelig; 1/2 onverdeeld aandeel in de toegangsweg tot de bouwkavel; kadastraal bekend als gemeente Reeuwijk, sectie K, nummers 1137 en 1186. De oppervlakte is groot 485 m².

BESTEMMING

De bouwkavel vormt onderdeel van het bestemmingsplan 'Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2021'. De kavel heeft hierin de bestemming 'Wonen', waarbij er een bouwvlak is aangeduid. De kavel heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3".

VAN BELANG VOOR KOPER

- Koper dient zelf te zorgen voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.
- De nutsvoorzieningen zijn al aanwezig en dienen voor uw rekening en risico worden aangesloten.
- De beschoeiing aan de zuidzijde bevat asbesthoudende materialen.
- Er is een bodemonderzoeksrapport ("schone grond verklaring") beschikbaar.
- De kavel wordt geleverd met de aanwezige, door koper te slopen schuren.
- Oplevering in overleg.

VRAAGPRIJS

€ 495.000,--, vrij op naam.



Kavelspecificatie Schinkeldijk 2a te Reeuwijk

Ziet u zichzelf hier al wonen?

Maak uw dromen waar en informeer naar de mogelijkheden om in de rust en ruimte aan de Schinkeldijk uw eigen exclusieve woning te ontwikkelen. Neem contact op voor de mogelijkheden. U kunt de kavel bekijken, sfeerproeven of uw vragen stellen aan onze makelaar.

Contactinformatie

Bezichtiging en/of vragen?



JACOBS
advies & makelaardij

www.jambv.nl

T: (0172) 53 34 93

E: info@jambv.nl



Bijlagen

1. Bestemmingsplanregels

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Jacobs Advies & Makelaardij echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.

BIJLAGE 1

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouw' (bg)' de volgende aan de woonfunctie ondergeschikte activiteit: het gebruik van de gronden voor een solitair tuinhuis of bijgebouw niet bedoeld voor permanente bewoning;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee aaneen (sw-tae)' de volgende activiteit: het gebruik van de gronden voor maximaal twee grondgebonden woningen, die bouwkundig rechtstreeks of door een bijgebouw met elkaar zijn verbonden met een inhoudsmaat zoals weergegeven in de verbeelding van dit bestemmingsplan;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paardenbakken, tennisbanen terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen
- e. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

6.2 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 fundamenteën van de bestaande woning te worden teruggebouwd;
 3. de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag te allen tijde 650 m³ 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 m³ mag de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot maximaal 750 m³;
 5. indien de bestaande woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken een inhoud hebben van meer dan 750 m³, 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 m³ 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 m², de oppervlakte van de tennisbaan maximaal 660 m² en de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
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:

	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:			2 m
- buiten het bouwvlak:			1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen			3 m

g. in afwijking van het bepaalde onder f. gelden voor terreinen met een (specifieke) bouwaanduiding, de in de verbeelding weergegeven maatvoeringen voor de maximale bouw- en goothoogte en het maximaal bebouwbare oppervlak.

6.3 Afwijking van de bouwregels

6.3.1 Herbouw van woningen buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 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.
- d. indien de locatie van de her te bouwen woning is gelegen binnen de aanduiding "geluidzone-weg", dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel 17;
- e. het bevoegd gezag verbindt voorwaarden aan de vergunning gericht op de zekerstelling van de sloop van de oorspronkelijke woning.

6.3.2 Sanering voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 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 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel aanwezig zijn.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 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 6.2 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 m²;
- 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.

6.4.2 Aan huis gebonden beroepen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 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 m²;
- 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 9 Waarde - Archeologie - 3 (dubbelbestemming)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3 (WA-A3)' 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).

9.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen voor de in artikel 9.1 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 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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 - 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.

9.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod in artikel 9.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 9.2;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- 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.

9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 9.3.1 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.