



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## TE KOOP

**PERCEEL LANDBOUWGROND  
AAN DE OUDENDIJK/WALEWEG  
IN STRIJEN,  
GROOT 01.41.45 HA**

**Kenmerk**  
60381210

**Overwater**  
**Rentmeesterskantoor BV**  
Kerkstraat 54  
3291 AM Strijen

078-6749494  
info@ovtr.nl

**OVTR.NL**



**Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan het hierna omschreven perceel landbouwgrond ter grootte van 01.41.45 ha, staande en gelegen aan de Oudendijk/Waleweg te Strijen.**

### OMSCHRIJVING

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Strijen in Natura 2000-gebied 'Oudeland van Strijen'. De aangeboden locatie is ingesloten tussen de Oudendijk, Waleweg en de leidingstraat. Ontsluiting is mogelijk via de Waleweg.

### PERCEEL

oppervlakte	01.41.45 ha
kadastraal bekend	gemeente Strijen, sectie W, nummer 207
ligging	in het buitengebied van Strijen in Natura 2000-gebied 'Oudeland van Strijen'
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, via een insteekweg naar de Waleweg
grondsoort	kalkarme drechtvaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 1
kwaliteit	goed
herinrichtingsrente	€ 24,54 met eindjaar 2039
voorzieningen	niet van toepassing
bijzonderheden	het perceel is gelegen in Natura 2000-gebied 'Oudeland van Strijen'

### KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Strijen	W	207	01.41.45 ha
		totaal groot	01.41.45 ha

*Bijlage 1: kadastraal uittreksel en GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)*



## GEBRUIK

Het huidige gebruik van het perceel is akkerbouwland.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is<sup>1</sup>:

	2024	2023	2022	2021	2020
Perceel W 207	Gerst	Bieten	Tarwe	Tarwe	Bieten

## HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het aangeboden perceel is belast met een herinrichtingsrente van € 24,54 met als eindjaar 2039.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2024 bedragen € 99,00 per ha.

## ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is niet belast met zakelijke rechten.

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

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming. Het perceel is gelegen in het Natura 2000 gebied het Oude land van Strijen.

## KWALITEIT

De grond is van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als kalkarme drechtvaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 1.<sup>2</sup>

Het aangeboden perceel is geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten.

*Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort*

## BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het omgevingsplan Buitengebied, vastgesteld door de raad op 23 april 2013.<sup>3</sup>

In dit omgevingsplan heeft het perceel de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden'.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

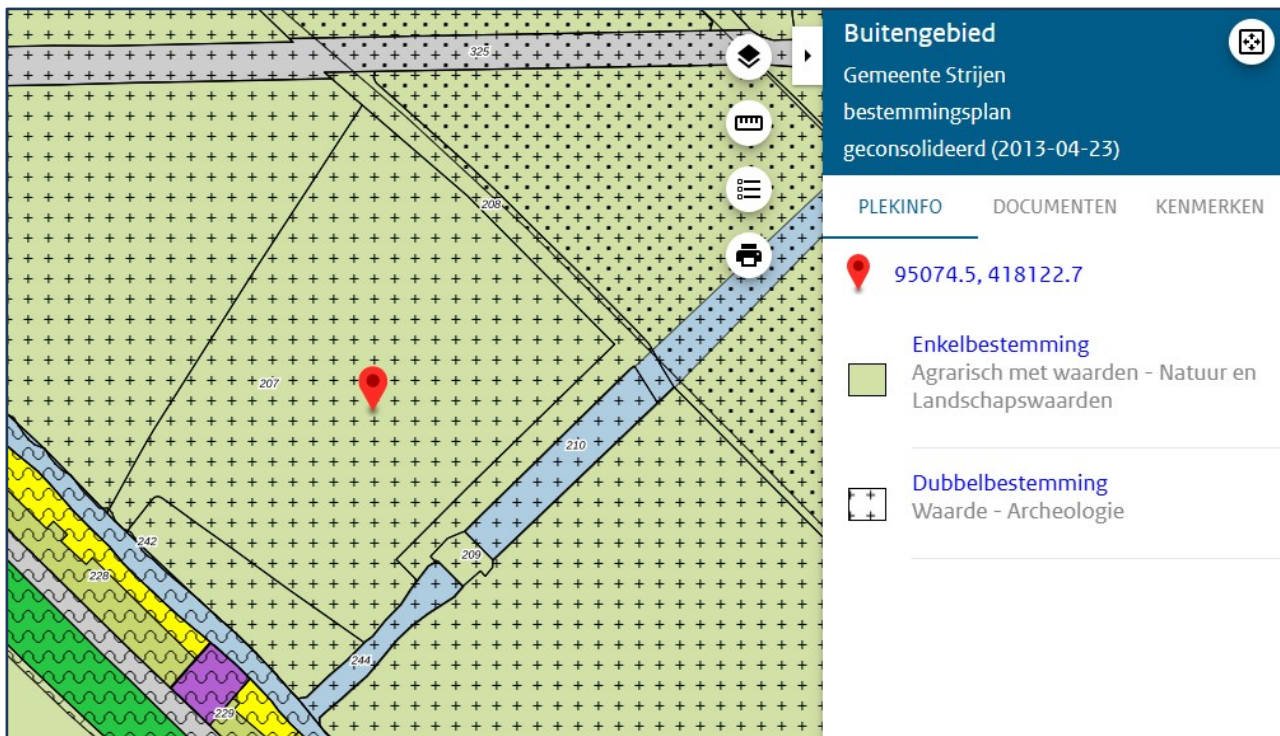
---

<sup>1</sup> Bron: Boer & Bunder

<sup>2</sup> Bron: STIBOKA

<sup>3</sup> Bron: Ruimtelijke Plannen





Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

### TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Hoeksche Waard zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

### BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft recent geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op het aangeboden perceel.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor agrarische exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

### JACHT

De jacht is niet verhuurd.

### PRODUCTIERECHTEN

Op het aangeboden perceel rusten geen productierechten.



## ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 69.000,00 per ha kosten koper

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

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

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

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





# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 1

**KADASTRAAL UITTREKSEL  
EN GIS-KAARTEN  
(TOPOGRAFISCHE KAART EN  
LUCHTFOTO)**



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Strijen W 207](#)

Kadastrale objectidentificatie: 020340020770000

Kadastrale grootte 14.145 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 95040 - 418130

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Herinrichtingsrente € 24,54

Eindjaar 2039

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming

Betrokken bestuursorgaan [De Staat \(Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit\)](#)

Vermeld in stukken [Hyp4 72869/136](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

[Hyp4 65061/152](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 22-10-2014 om 09:00

[Hyp4 59220/14](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 08-12-2010 om 12:40

Afkomstig uit stuk [Hyp4 57913/195](#)

Ingeschreven op 17-02-2010 om 12:44

Overig stuk [Hyp4 66044/63](#)

Ingeschreven op 30-04-2015 om 14:03

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 40161/77 Rotterdam](#)

Ingeschreven op 07-07-2003 om 09:00

**Aanvullende stukken** [Hyp4 63879/78](#)

Is aanvulling op [Hyp4 40161/77 Rotterdam](#)

[Hyp4 56068/133](#)

Is aanvulling op [Hyp4 40161/77 Rotterdam](#)

[Hyp4 53892/144](#)

Is aanvulling op [Hyp4 40161/77 Rotterdam](#)

[Hyp4 53268/32](#)

Is aanvulling op [Hyp4 40161/77 Rotterdam](#)

[Hyp4 53268/23](#)

Is aanvulling op [Hyp4 40161/77 Rotterdam](#)

[Hyp4 40829/151 Rotterdam](#)

Is aanvulling op [Hyp4 40161/77 Rotterdam](#)

[Hyp4 40829/150 Rotterdam](#)

Is aanvulling op [Hyp4 40161/77 Rotterdam](#)

[Hyp4 40632/61 Rotterdam](#)

Is aanvulling op [Hyp4 40161/77 Rotterdam](#)

[Hyp4 40217/40 Rotterdam](#)

Is aanvulling op [Hyp4 40161/77 Rotterdam](#)

**Ingeschreven op** 24-01-2014 om 09:00

**Ingeschreven op** 31-12-2008 om 09:00

**Ingeschreven op** 11-01-2008 om 14:42

**Ingeschreven op** 12-10-2007 om 09:00

**Ingeschreven op** 12-10-2007 om 09:00

**Ingeschreven op** 08-11-2005 om 09:00

**Ingeschreven op** 08-11-2005 om 09:00

**Ingeschreven op** 03-03-2005 om 09:00

**Ingeschreven op** 10-09-2003 om 09:00

**Overige stukken** [Hyp4 63931/40](#)

[Hyp4 53292/191](#)

**Ingeschreven op** 04-02-2014 om 09:46

**Ingeschreven op** 17-10-2007 om 09:00

**Naam gerechtigde** [REDACTED]

**Adres** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Geboren** [REDACTED] te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

**Burgerlijke staat** [REDACTED]

**1 Eigendom (recht van)**

**Aandeel** 1/2

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 63330/193](#)

**Ingeschreven op** 18-09-2013 om 12:22

**Naam gerechtigde** [REDACTED]

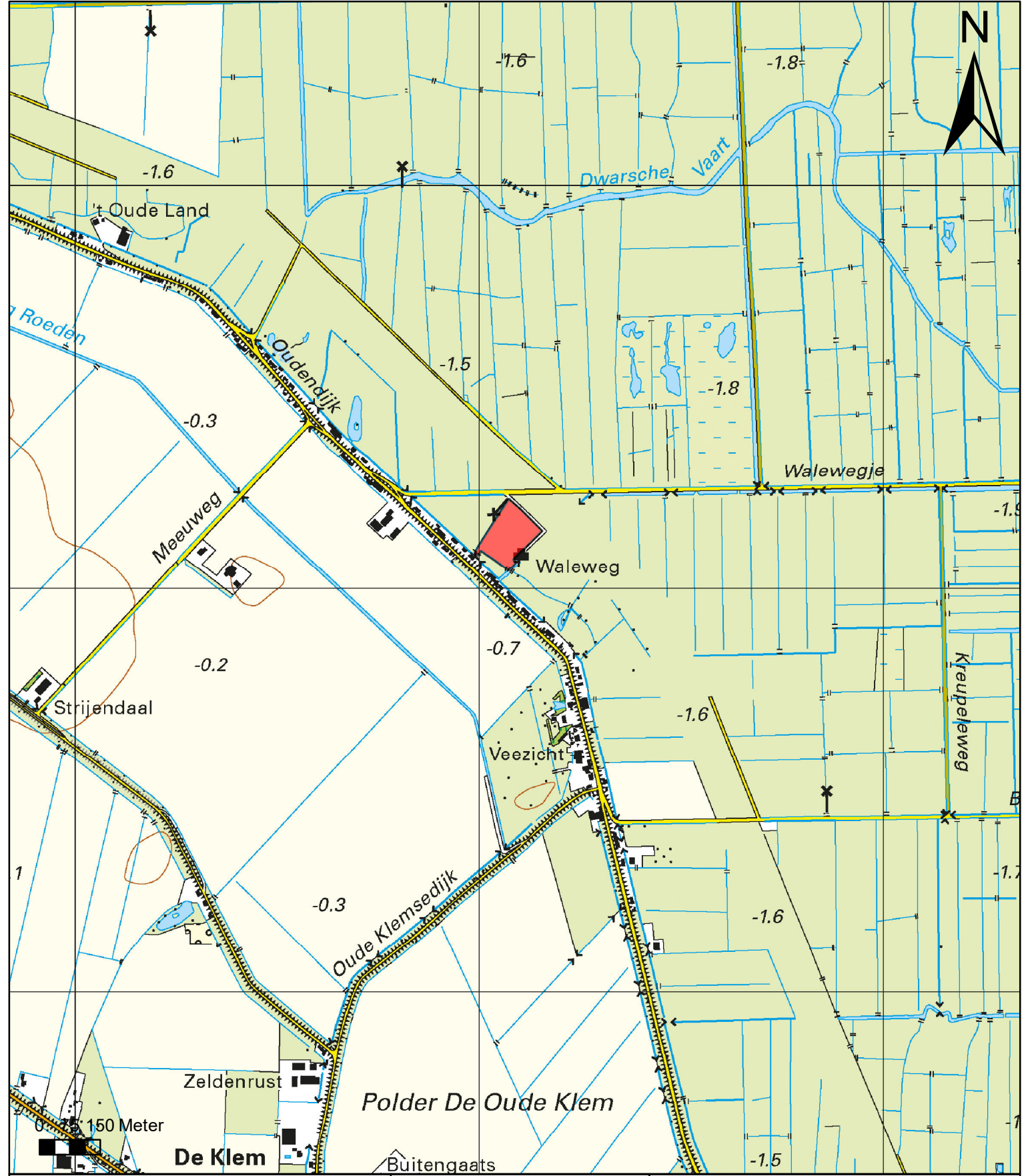
**Adres** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Geboren** [REDACTED] te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

**Burgerlijke staat** [REDACTED]






Kenmerk: 60381210|G02|sbe  
 september 2024      Schaal: 1:12.500

Te verkopen perceel landbouwgrond aan de Oudendijk in Strijen, groot 01.41.45 ha.

**Legenda**

 Te verkopen perceel

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



0 10 20 Meter



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl




Kenmerk: 60381210|G01|sbe

september 2024

Schaal: 1:1.500

Te verkopen perceel landbouwgrond aan de Oudendijk in Strijen, groot 01.41.45 ha.

## Legenda

 Te verkopen perceel

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



# OVERWATER

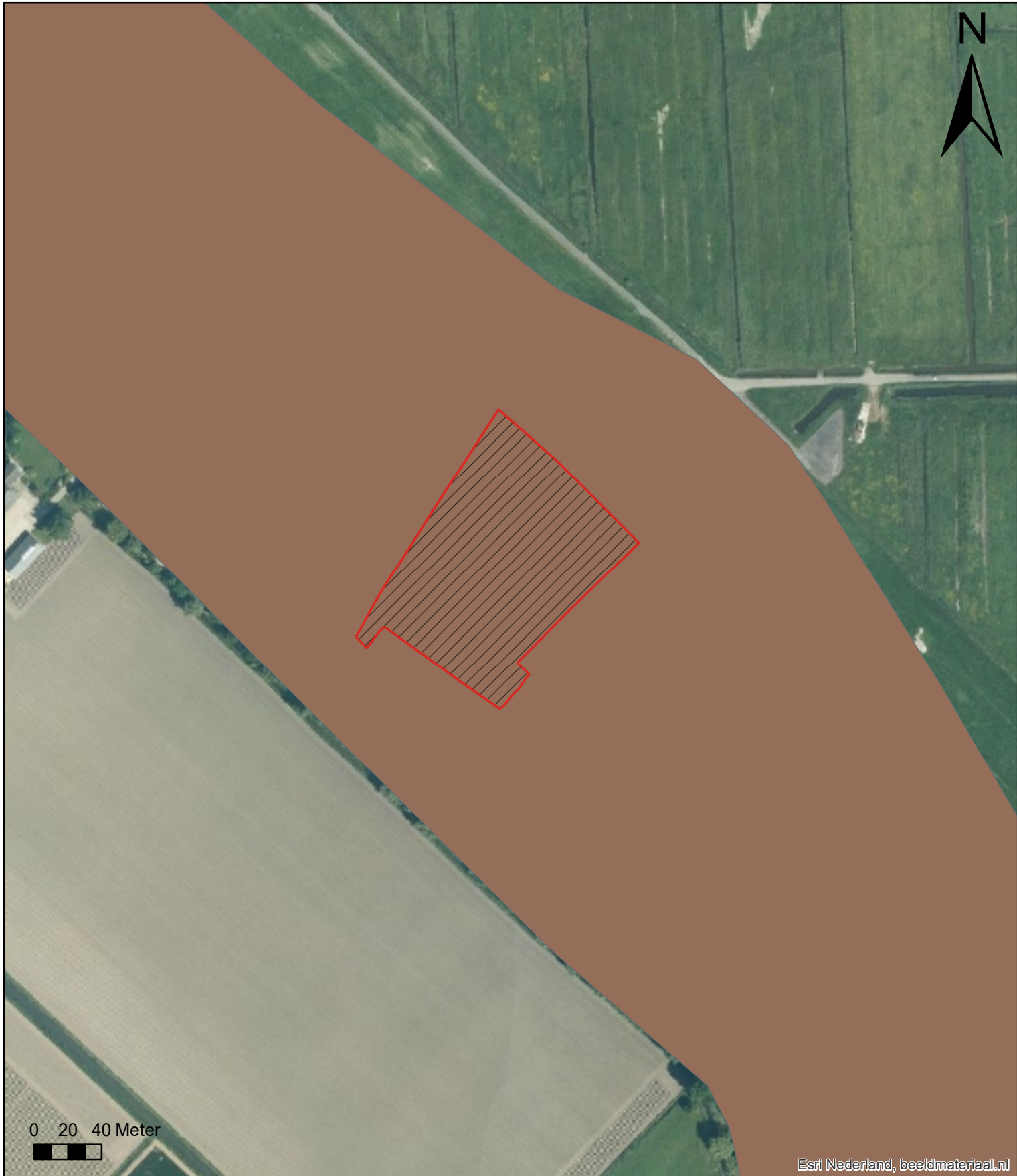
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 2

### OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





0 20 40 Meter



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60381210|G03|sbe


september 2024

Schaal: 1:3.000

## Legenda

 Te verkopen perceel

## OMSCHRIJVING

 Kalkarme drechtvaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 1

Te verkopen perceel landbouwgrond aan de Oudendijk in Strijen, groot 01.41.45 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN DE  
OMGEVINGSPLAN-  
VOORWAARDEN**



## Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf, zoals bedoeld in lid 1.8 sub a en b;
- b. het binnen de bestaande bebouwing uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals bedoeld in lid 1.8 sub d;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van:
  1. de in dit gebied voorkomende natuurwaarden in de vorm van waardevolle sloot- en oevervegetaties en weidevogels;
  2. de in het gebied voorkomende landschapswaarden in de vorm van waardevolle openheid, graslandkarakter, slotenpatroon, verkavelingsstructuur en kleine landschapselementen;
  3. de in dit gebied voorkomende cultuurhistorische waarden in de vorm van de historische bebouwing en het ontginningspatroon;

alsmede:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw': het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals bedoeld in lid 1.8 sub e;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals bedoeld in lid 1.8 sub f;
- f. de in tabel 4.1 genoemde toegestane nevenfuncties;

met dien verstande dat:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' de bouw van een bedrijfswoning niet is toegestaan;

met de daarbij behorende:

- h. voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

**Tabel 4.1 Niet-agrarische nevenfuncties die rechtsreeks toegestaan zijn**

nevenfunctie	toegestaan aantal m <sup>2</sup>	
	bebouwing	gebruik van onbebouwde gronden
verkoop aan huis van eigen producten (eventueel be- of verwerkt)	200	-
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	500	-

ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	200	-
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	-	gehele boerenland
blauwe diensten (waterberging)	-	gehele boerenland
wandel- fiets- of ruiterpaden over het boerenland	-	gehele boerenland
bed & breakfast	maximaal 2 kamers met maximaal 5 bedden	-
aan-huis-gebonden beroep	100	-
natuur- en milieueducatie rondleidingen	100	gehele boerenland

#### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat terreinafscheidingen ten behoeve van paardenbakken uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat teeltondersteunende voorzieningen van tijdelijke aard, zoals tunnel- en rolkassen ter plaatse van de functieaanduiding 'tuinbouw', voor een periode van 3 maanden buiten het bouwvlak, mits aansluitend aan het bouwvlak, zijn toegestaan;
- d. voor zover gebouwen niet op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot deze grens ten minste 2 m te bedragen;
- e. bij een combinatie van nevenfuncties het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup>;
- f. indien er blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een gekoppeld bouwvlak, dan zijn hierop bepalingen met betrekking tot een 'enkel' bouwvlak van overeenkomstige toepassing;
- g. verder geldt het volgende:

	<b>max. aantal per bouwvlak</b>	<b>max. oppervlakte</b>	<b>max. inhoud</b>	<b>max. goothoogte</b>	<b>max. bouwhoogte</b>
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven		650 m <sup>3</sup>	6 m	

bedrijfsgebouwen (niet zijnde kassen) ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering		gehele bouwvlak		6 m	
silos					12 m
mestsilo's, mestzak of mestbassin			2.500 m <sup>3</sup>		6 m
kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'			bestaand	6 m	8 m
kassen ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw'		bestaand		6 m	8 m
teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduidingen 'tuinbouw' en 'bomenteelt'		300 m <sup>2</sup>			
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten het bouwvlak - overige plaatsen					1 m 1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. erf- of terreinafscheidingen)					3 m

### 4.3 Ontheffing bouwregels

#### 4.3.1 Ten behoeve van overschrijding agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2 onder a voor het overschrijden van een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:



- a. een doelmatige bedrijfsvoering moet overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk maken;
- b. de maatvoering mag niet verder worden overschreden dan vanwege milieuregels noodzakelijk is; indien overschrijding om andere redenen mogelijk wordt gemaakt, mag het bouwvlak met niet meer dan 25 m worden overschreden;
- c. een verzoek om overschrijding van het bouwvlak wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige, omtrent de vraag of aan de in dit lid onder a genoemde voorwaarde is voldaan;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. de teelt van ruwvoeder anders dan gras is toegestaan, voor zover deze teelt overwegend voorziet in de behoefte van het eigen grondgebonden veehouderijbedrijf en ten hoogste 20% van het bedrijfsoppervlak bedraagt;
- b. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- c. inwoning ten behoeve van mantelzorg is toegestaan;
- d. prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan;
- e. opslag van goederen ten behoeve van neven- en vervolgfuncties met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden is niet toegestaan.

#### **4.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

##### **4.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van een of meer van de nevenfuncties die in tabel 4.2 zijn aangegeven, met inachtneming van de tabel en het volgende:

- a. alle activiteiten dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- b. in afwijking van sub a geldt dat de nevenfunctie 'sociale functie (zorgboerderij, kinderopvang, resocialisatie)' ook buiten het bouwvlak is toegestaan;
- c. de nevenfuncties dienen, zowel afzonderlijk als tezamen, een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsvoering uit te maken en mogen in geen geval een grotere oppervlakte beslaan dan in tabel 4.2 is aangegeven;
- d. bij een combinatie van nevenfuncties is ten hoogste 500 m<sup>2</sup> aan bebouwing ten behoeve van de activiteiten toegestaan;
- e. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient in verhouding te staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- h. bij het inpassen van een niet-agrarische nevenfunctie dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;

- i. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. door het verlenen van de ontheffing mogen de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- k. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

**Tabel 4.2 Niet-agrarische nevenfuncties waarvoor ontheffing kan worden verleend**

nevenfuncties	toegestaan aantal m <sup>2</sup>	
	bebouwing in gebruik	gebruik van onbebouwde gronden
opslag en stalling van niet-agrarische producten uitgezonderd consumentenvuurwerk (bijvoorbeeld caravans)	500	-
africhtingsbedrijf voor paarden	200	800
paardenstalling (inclusief exploitatie paardenkoets)/paardenpension (inclusief paardenbak)	200	800
kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsenverhuur	100	100
kleinschalige horecagelegenheid	100	100
theetuin	50	100
sociale functie (zorgboerderij, kinderopvang, resocialisatie)	50-200 <sup>3</sup>	gehele boerenland

#### 4.5.2 Ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 en artikel 44 ten behoeve van het creëren een zelfstandige woonvorm in een bijgebouw of een niet via het hoofdgebouw toegankelijke aanbouw ten behoeve van mantelzorg met inachtneming van het volgende:

- a. er dient aantoonbaar sprake te zijn van een zorgbehoefte welke van tijdelijke aard is;
- b. per perceel blijft er sprake van 1 huishouding;
- c. indien de noodzaak van mantelzorg verval, dient het gebruik van het bijgebouw of de niet via het hoofdgebouw toegankelijke aanbouw als afhankelijke woonruimte te worden beëindigd;

- d. nieuwbouw ten behoeve van mantelzorg is toegestaan, mits het oppervlak aan bijgebouwen binnen de bebouwingsregeling blijft zoals opgenomen in lid 4.2;
- e. het gebruik van bijgebouwen of niet via het hoofdgebouw toegankelijke aanbouwen bij een woning ten behoeve van mantelzorg mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. indien de zorgvraag het gebruik van een groter oppervlak noodzakelijk maakt mag, mits aanwezig, een groter oppervlak in gebruik worden genomen;
- g. het bijgebouw of de niet via het hoofdgebouw toegankelijke aanbouw in gebruik voor mantelzorg mag geen extra of nieuwe zelfstandige woning vormen;
- h. het gebruik van een bijgebouw of de niet via het hoofdgebouw toegankelijke aanbouw mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- i. het bijgebouw of de niet via het hoofdgebouw toegankelijke aanbouw dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

## **4.6 Aanlegvergunning**

### **4.6.1 Aanlegverbod**

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- d. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen van opgaande beplanting;
- g. de sloop van gebouwen met de specifieke bouwaanduiding 'karakteristiek'.

### **4.6.2 Uitzonderingen op aanlegverbod**

Het verbod van lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. uitgevoerd worden binnen een bouwvlak.

### **4.6.3 Voorwaarde voor de aanlegvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden van de gronden en de cultuurhistorische waarde van de aanwezige bebouwing niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

#### **4.6.4 Advisering over de aanlegvergunning**

Alvorens over een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een natuur-, landschaps- of/of cultuurhistorische deskundige omtrent de vraag of wordt voldaan aan het bepaalde in lid 4.6.3.

#### **4.6.5 Strafbaar feit**

Overtreding van het verbod van lid 4.6.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

### **4.7 Sloopvergunning**

#### **4.7.1 Sloopverbod zonder vergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te slopen.

#### **4.7.2 Uitzonderingen op het sloopverbod**

Het verbod als bedoeld in lid 4.7.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. zoals bedoeld in artikel 3.20 lid 1 Wro;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### **4.7.3 Voorwaarde voor een sloopvergunning**

De sloopwerkzaamheden als bedoeld in lid 4.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de karakteristieke waarden niet worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de monumentdeskundige.

#### **4.7.4 Strafbaar feit**

Overtreding van het verbod van lid 4.7.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

### **4.8 Wijzigingsbevoegdheden**

#### **4.8.1 Ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden met inachtneming van het volgende:

- a. van de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien de vergroting van het bouwvlak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is;
- b. de bestaande bij het agrarisch bedrijf behorende bebouwing dient binnen de gewijzigde bouwgrenzen te blijven;
- c. het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 1,5 ha, tenzij vanwege milieuvorschriften of regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn een groter oppervlak noodzakelijk is;

- d. de vergroting van het bouwvlak mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 4.1 sub c genoemde waarden;
- e. vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn, waarbij in ieder geval voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid 43.3 en 43.4 'Afstanden gevoelige objecten ten opzichte van landbouwbedrijven en kassen';
- f. een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde in sub a en c van deze regel wordt voldaan.

#### **4.8.2 Ten behoeve van vervolgfuncties**

Burgemeester en wethouders zijn, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende agrarische bouwvlak te wijzigen ten behoeve van de in tabel 4.3 genoemde vervolgfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de vervolgfunctie is alleen toegestaan binnen het bouwvlak en binnen de bestaande bebouwing;
- b. de bestemming van het gehele bouwvlak dient gewijzigd te worden in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- c. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen dat aangeeft dat het een voormalig bedrijfscomplex betreft;
- d. indien de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden met de aanduiding 'glastuinbouw' wijzigt dienen de gronden buiten het bouwvlak te worden gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik';
- e. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
- f. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
- g. de bouw van nieuwe woningen is in geen geval toegestaan;
- h. het gebruik van kassen is in geen geval toegestaan;
- i. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- j. de vervolgfunctie dient landschappelijk inpasbaar te zijn;
- k. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient in verhouding te staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- l. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;

**Tabel 4.3 Vervolgfuncties waarvoor gebruikgemaakt kan worden van een wijzigingsbevoegdheid**

<b>vervolgfunctie</b>
wonen

ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten
opslag en stalling van niet-agrarische producten uitgezonderd consumentenvuurwerk
overige bedrijven (categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering)
kleinschalige horecagelegenheid
bed & breakfast
aan-huis-gebonden beroep

#### **4.8.3 Nieuwe Natuur**

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om ten behoeve van de realisatie van ecologische verbindingszones de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel via particulier natuurbeheerschap worden gerealiseerd;
- b. verwerving dient op vrijwillige basis te geschieden;
- c. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen.

## **Artikel 39 Waarde - Archeologie**

### **39.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **39.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 39.1 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 bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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 bouwvergunning regels 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 een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **39.3 Aanlegvergunning**

#### **39.3.1 Aanlegverbod zonder aanlegvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of 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 en 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.

### **39.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod**

Het verbod van 39.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 39.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### **39.3.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 39.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning 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 aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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 aanlegvergunning regels 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.

### **39.3.4 Strafbaar feit**

Overtreding van het verbod van lid 39.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.