



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## TE KOOP

**PERCEEL LANDBOUWGROND,  
LANGEDAM TE STRIJEN  
(MOOKHOEK)**

**Kenmerk**  
60366922

**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 7.04.55 ha, gelegen in de oksel van de Schaweg en Langedam te Strijen (Mookhoek).**

#### **OMSCHRIJVING**

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Strijen en valt onder het dorpje of buurtschap Mookhoek. De ontsluiting van het perceel is gesitueerd naar de ten oosten gelegen Schaweg. Er liggen aan deze zijde drie dammen die rechtstreeks een goede toegang verlenen naar de openbare weg. Het perceel heeft een zeer goede lengte/breedte verhouding. Aan de noordzijde grenst een sloot die voldoende water aanvoert en kan worden gebruikt om te kunnen beregenen.

Het perceel is goed ontwaterd door middel van drainage. In het verleden is deze tussendoor gedraineerd zodat de huidige drainafstand ongeveer 6 m h.o.h. is.

#### **PERCEEL I**

oppervlakte	70.455 m <sup>2</sup> (07.04.55 ha)
kadastraal bekend	gemeente Strijen, sectie S, nummer 192
ligging	gelegen in de hoek van de Langedam en de Schaweg te Mookhoek
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, rechtstreeks naar de openbare weg
grondsoort	kalkrijke poldervaaggrond, lichte kleigrond met een profielverloop 5
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	goed
herinrichtingsrente	geen
voorzieningen	geen
ziekten en/of plagen	geen, onbekend
bijzonderheden	In oost-/westelijke richting hangt er een hoogspanningsleiding dwars over het perceel. Er is geen mast op het perceel aanwezig.



## KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Strijen	S	192	07.04.55 ha

*Bijlage 1: kadastrale 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>:

2023	2022	2021	2020	2019
suikerbieten	wintertarwe	aardappelen	wintertarwe	uien

## HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het aangeboden perceel is niet belast met herinrichtingsrente.

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

## ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is belast met het navolgende zakelijke recht:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van BV Transportnet Zuid-Holland.

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

## KWALITEIT

De grond is van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als lichte klei met een profielverloop 5.<sup>2</sup>

Het aangeboden perceel is goed ontwaterd door middel van drainage en daardoor geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten.

*Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort*

---

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

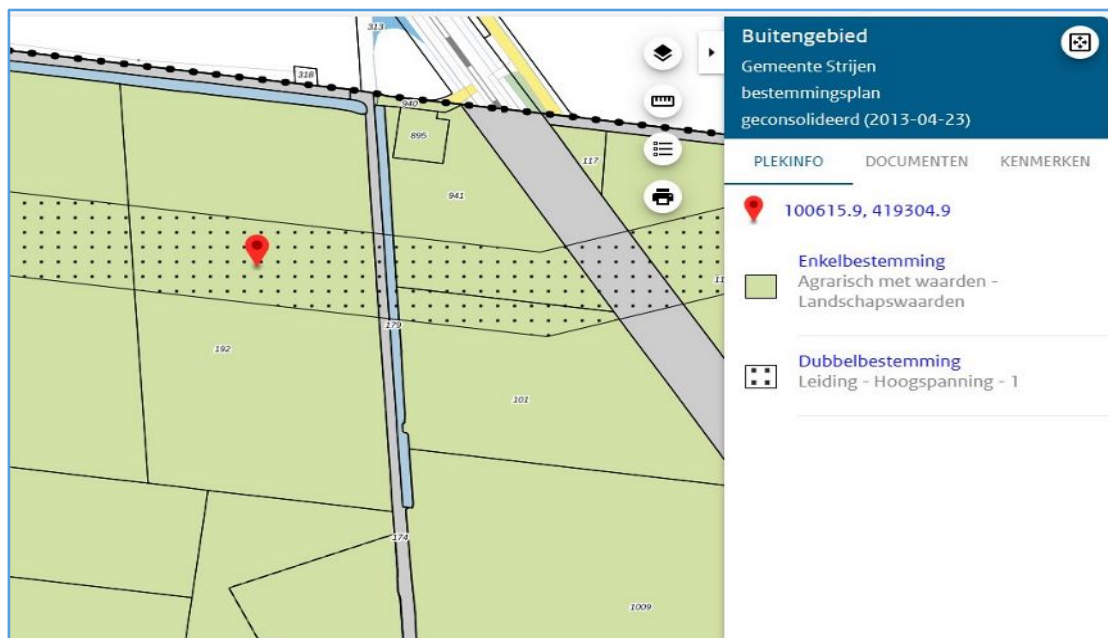
<sup>2</sup> Bron: STIBOKA



## BESTEMMING

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

In dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch', met als dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning – 1'.



Bijlage 3: uittreksel van de bestemmingsplanvoorwaarden

## 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 op het aangeboden perceel is verhuurd.

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





## PRODUCTIERECHTEN

Op het aangeboden perceel rusten geen productierechten.

## ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg, per rovenooft 2024
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 12,50 per m <sup>2</sup> kosten koper

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Peter de Bruin, mobiel: 06-20410659 of e-mail: [pdebruin@ovtr.nl](mailto:pdebruin@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.*





# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 1

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



## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Strijen S 192](#)

Kadastrale objectidentificatie: 020310019270000

Kadastrale grootte 70.455 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 100588 - 419228

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

### RECHTEN

#### 1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 56202/168](#)

Ingeschreven op 02-02-2009 om 09:00

[Hyp4 53216/177](#)

Ingeschreven op 03-10-2007 om 09:00

[Hyp4 40161/77 Rotterdam](#)

Ingeschreven op 07-07-2003 om 09:00

Aanvullende stukken [Hyp4 63879/78](#)

Ingeschreven op 24-01-2014 om 09:00

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

[Hyp4 56068/133](#)

Ingeschreven op 31-12-2008 om 09:00

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

[Hyp4 53892/144](#)

Ingeschreven op 11-01-2008 om 14:42

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

[Hyp4 53268/32](#)

Ingeschreven op 12-10-2007 om 09:00

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

[Hyp4 53268/23](#)

Ingeschreven op 12-10-2007 om 09:00

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

[Hyp4 40829/151 Rotterdam](#)

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

Ingeschreven op 08-11-2005 om 09:00

[Hyp4 40829/150 Rotterdam](#)

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

Ingeschreven op 08-11-2005 om 09:00

[Hyp4 40632/61 Rotterdam](#)

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

Ingeschreven op 03-03-2005 om 09:00

[Hyp4 40217/40 Rotterdam](#)

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

Ingeschreven op 10-09-2003 om 09:00

Overige stukken [Hyp4 63931/40](#)

Ingeschreven op 04-02-2014 om 09:46

[Hyp4 53292/191](#)

Ingeschreven op 17-10-2007 om 09:00

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

Geboren [REDACTED] te [REDACTED]

Geboorteland [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

Betrokken persoon [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

### 1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72511/175](#)

Ingeschreven op 01-02-2018 om 09:00

Aanvullend stuk [Hyp4 72626/131](#)

Is aanvulling op [Hyp4 72511/175](#)

Ingeschreven op 19-02-2018 om 09:00

Overig stuk [Hyp4 72676/132](#)

Ingeschreven op 28-02-2018 om 09:00

Naam gerechtigde [B.V. Transportnet Zuid-Holland](#)

Adres Utrechtseweg 310  
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel VOORBURG

KvK-nummer [27181032](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht Raadpleeg brondocument

Bijzonderheden OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 1753 71 DDT HOOGSPANNINGSLEIDING  
ALG. VOORW. D 1615/30 + D 1704/104



BETREFT

Strijen S 192

UW REFERENTIE

100102

GELEVERD OP

29-02-2024 - 12:18

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11172815654

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-02-2024 - 09:31

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-02-2024 - 09:31

BLAD

3 van 3

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72511/175](#)

Ingeschreven op 01-02-2018 om 09:00

Aanvullend stuk [Hyp4 72626/131](#)

Ingeschreven op 19-02-2018 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 72511/175](#)

Overig stuk [Hyp4 72676/132](#)

Ingeschreven op 28-02-2018 om 09:00







S 192 70455 m<sup>2</sup>

0 15 30 Meter



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60366922|G01|sbe

maart 2024

Schaal: 1:2.500

Te verkopen perceel landbouwgrond aan de Langeweg/Schaweg in Strijen, kadastraal bekend gemeente Strijen, sectie S, nummer 192, groot 07.04.55 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.

## Legenda

 Te verkopen perceel





# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 2

**OVERZICHTSKAART VAN  
DE BODEMSOORT**





Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60366922|G03|sbe

maart 2024


Schaal: 1:7.500

## Legenda

 Te verkopen perceel

## OMSCHRIJVING

 Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5

 Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5

Te verkopen perceel landbouwgrond aan de Langeweg/Schaweg in Strijen, kadastraal bekend gemeente Strijen, sectie S, nummer 192, groot 07.04.55 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  
BESTEMMINGSPLAN-  
VOORWAARDEN**





# Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

## 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – 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 agrarisch bedrijf zoals bedoeld in lid 1.8 sub d;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van:
  1. de in het gebied voorkomende landschapswaarden in de vorm van het contrast tussen open agrarisch gebied en de meer verdichte dijken, de herkenbaarheid van het landschap door de bochtige dijken met bebouwing/bepplanting en de rationele, rechte verkaveling hierbinnen;
  2. de in dit gebied voorkomende cultuurhistorische waarden in de vorm van de historische bebouwing en het ontginningspatroon;

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt': het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals bedoeld in lid 1.8 sub h;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt': het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals bedoeld in lid 1.8 sub g;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw': het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals bedoeld in lid 1.8 sub e;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals bedoeld in lid 1.8 sub f;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-1': een volwaardig akkerbouwbedrijf met daaraan ondergeschikt sierteelt;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-2': een volwaardig akkerbouwbedrijf met daaraan ondergeschikt tuinbouw;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': een meerdaags evenement dat ten hoogste 1 keer per jaar plaatsvindt;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij': een zorgboerderij;
- l. de in tabel 3.1 genoemde toegestane nevenfuncties;

met dien verstande dat:

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

met de daarbij behorende:

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

**Tabel 3.1 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	500	-

bestaande bebouwing		
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	200	-
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	-	gehele boerenland
blauwe diensten (waterberging)	-	gehele boerenland
wandel- fiets- of ruiterspaden over het boerenland	-	gehele boerenland
bed & breakfast	maximaal 2 kamers met maximaal 5 bedden	-
boerengolf	200	20.000
aan-huis-gebonden beroep	100	-
natuur- en milieueducatie rondleidingen	100	gehele boerenland

### 3.2 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' en 'bomenteelt' voor een periode van 6 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 blijkens 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:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven		750 m <sup>3</sup>	6 m	
bedrijfsgebouwen (niet zijnde kassen) ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering		gehele bouwvlak		6 m	
silo's					12 m
mestsilo's, mestzak of mestbassin			2.500 m <sup>3</sup>		6 m
kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'		2 ha		6 m	8 m
kassen ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw'		bestaand		6 m	8 m

teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduidingen 'tuintbouw' en 'bomenteelt'		300 m <sup>2</sup>			
teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-2'		15 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

### 3.3 Ontheffing bouwregels

#### 3.3.1 Ten behoeve van overschrijding agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 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.

#### 3.3.2 Ten behoeve van opslag van dierlijk mest binnen het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de maximale inhoudsmaat voor de opslag van dierlijk mest binnen het bouwvlak zoals aangegeven in lid 3.2 onder g, met inachtneming van het volgende:

- a. het dient noodzakelijk te zijn vanuit verkeers- en milieuoverwegingen;
- b. een doelmatige bedrijfsvoering moet de opslag van dierlijk mest binnen het bouwvlak noodzakelijk maken;
- c. de opslag van dierlijk mest is toegestaan in mestsilos, mestbassins of mestzakken;
- d. mestopslag is uitsluitend bedoeld voor de eigen agrarische bedrijfsvoering of voor niet meer dan vijf agrarische bedrijven, die voor de opslag van dierlijke mest, uitsluitend bedoeld voor de eigen agrarische bedrijfsvoering, een samenwerkingsverband hebben aangegaan;
- e. ten behoeve van de opslag van dierlijke mest mag gebruikgemaakt worden van een of meerdere mestzakken/mestbassins;
- f. de totale gezamenlijke inhoud van een mestsilo, mestzak of mestbassin mag niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>3</sup>;
- g. de opslag van dierlijk mest dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- h. een verzoek voor het aanleggen van een mestsilo, mestbassin of mestzak binnen het bouwvlak, wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige, omtrent de vraag of aan de in dit lid onder a en b genoemde voorwaarde is voldaan.

### 3.3.3 Ten behoeve van opslag van dierlijk mest buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 onder a ten behoeve van de opslag van dierlijk mest buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. het dient noodzakelijk te zijn vanuit verkeers- en milieuoverwegingen;
- b. een doelmatige bedrijfsvoering moet de opslag van dierlijk mest buiten het bouwvlak noodzakelijk maken;
- c. de opslag van dierlijk mest is alleen toegestaan in mestbassins of mestzakken;
- d. mestopslag is uitsluitend bedoeld voor de eigen agrarische bedrijfsvoering of voor niet meer dan vijf agrarische bedrijven, die voor de opslag van dierlijke mest, uitsluitend bedoeld voor de eigen agrarische bedrijfsvoering, een samenwerkingsverband hebben aangegaan;
- e. ten behoeve van de opslag van dierlijk mest mag gebruikgemaakt worden van een of meerdere mestzakken/mestbassins;
- f. de totale gezamenlijke inhoud van een mestzak/mestbassin mag niet meer bedragen dan 3.000 m<sup>3</sup>;
- g. de opslag van dierlijk mest dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- h. een verzoek voor het aanleggen van een mestbassin of mestzak buiten het bouwvlak, wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige, omtrent de vraag of aan de in dit lid onder a en b genoemde voorwaarde is voldaan.

### 3.4 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;
- b. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- c. inwoning als vorm 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 niet toegestaan.

### 3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van een of meer van de nevenfuncties die in tabel 3.2 zijn aangegeven, met inachtneming van de tabel en het volgende:

- a. de activiteiten dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat de nevenfuncties 'survivalactiviteiten, excursiebedrijf' en 'sociale functie (zorgboerderij, kinderopvang, resocialisatie)' ook buiten het bouwvlak zijn 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 3.2 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. kleinschalig kamperen is alleen toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- l. een verzoek om ontheffing ten behoeve van de nevenfunctie 'windenergie/windturbines' wordt ter toetsing voorgelegd aan een landschaps- en natuurdeskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder g wordt voldaan;
- m. 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 3.2 Niet-agrarische nevenfuncties waarvoor ontheffing kan worden verleend**

nevenfuncties	toegestaan aantal m <sup>2</sup>	
	bebouwing in gebruik	gebruik van onbebouwde gronden
agrarisch handels- en exportbedrijf	500	-
agrarisch loonbedrijf	500	-
veehandelsbedrijf, foeragehandel, paardenhandel	200	-
veearts met praktijkruimte	200	-
hoefsmederij	200	-
africhtingsbedrijf voor paarden	200	800
opslag en stalling van niet-agrarische producten, uitgezonderd consumentenvuurwerk (bijvoorbeeld caravans)	500	-
windenergie, windturbines tot 15 m totale hoogte (inclusief wieken) <sup>1</sup> , maximaal 1 per bedrijf	-	-
duurzame energie, biomassa vergisting	1.000	-
kinderboerderij	100	1.500
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
kampeerboerderij	200	-
kleinschalig kamperen	100	max. 25 kampeereenheden met een maximum van 5.000 m <sup>2</sup>
survivalactiviteiten, excursiebedrijf	100	gehele boerenland
sociale functie (zorgboerderij, kinderopvang, resocialisatie)	50-200 <sup>2</sup>	gehele boerenland
museum/tentoonstellingsruimte	200	-
dierenpension, hondenfokkerij	200	-

### 3.5.2 Ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 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 vervalst, 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 3.2;
- 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.

## **3.6 Sloopvergunning**

### **3.6.1 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.

### **3.6.2 Uitzonderingen op het sloopverbod**

Het verbod als bedoeld in lid 3.6.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

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

### **3.6.3 Voorwaarde voor een sloopvergunning**

De sloopwerkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de karakteristieke waarden niet worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de monumentdeskundige.

### **3.6.4 Strafbaar feit**

Overtreding van het verbod van lid 3.6.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## **3.7 Wijzigingsbevoegdheden**

### **3.7.1 Ten behoeve van verplaatsing agrarisch bedrijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een nieuw agrarisch bouwvlak op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er sprake is van bedrijfsverplaatsing binnen het plangebied;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardig grondbonden veehouderijbedrijf of akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf;
- d. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien elders binnen het plangebied sanering van het bouwvlak plaatsvindt;

- e. het bepaalde in sub d is niet van toepassing op bouwvlakken met bebouwing met de aanduiding 'karakteristiek', met dien verstande dat alleen de bebouwing met de aanduiding 'karakteristiek' behouden mag blijven en de bestemming gewijzigd wordt in een op het gebruik toegesneden bestemming;
- f. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het geen onevenredige afbreuk doet aan de in lid 3.1 sub c genoemde waarden;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. indien op het te saneren bouwvlak de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen, is ter plaatse van het nieuwe agrarische bouwvlak eveneens geen bedrijfswoning toegestaan;
- i. bij de bouw van een nieuwe woning dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 43.2 t/m 43.4;
- j. 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 f van deze regel wordt voldaan.

### **3.7.2 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 - Landschapswaarden met inachtneming van het volgende:

- a. van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag 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 binnen de gewijzigde bouwgrenzen gelegen blijft;
- c. het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 2,25 ha, tenzij vanwege milieuvorschriften of regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn een groter oppervlak noodzakelijk is;
- d. de vergroting van het bouwvlak geen onevenredige afbreuk doet aan de in lid 3.1 sub c genoemde waarden;
- e. de 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.

### **3.7.3 Ten behoeve van het uitbreiden van boom- en fruitteeltbedrijven**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het uitbreiden van bestaande boom- en fruitteeltbedrijven met inachtneming van het volgende:

- a. uitbreiding is alleen toegestaan op gronden die grenzen aan gronden met de functieaanduidingen 'bomenteelt' en 'fruitteelt';
- b. van de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien de uitbreiding voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is;
- c. de uitbreiding dient landschappelijk inpasbaar te zijn;
- d. de vergroting van het bouwvlak mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 3.1 sub c genoemde waarden;
- e. een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde in sub b en c van deze regel wordt voldaan.

### **3.7.4 Ten behoeve van omschakeling naar fruitteeltbedrijven**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar fruitteeltbedrijven met inachtneming van het volgende:

- a. omschakeling is alleen toegestaan ten behoeve van een volwaardig fruitteeltbedrijf;
- b. de uitoefening van een fruitteeltbedrijf is alleen toegestaan op bestaande bouwvlakken;
- c. de omschakeling dient landschappelijk inpasbaar te zijn;
- d. de omschakeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 3.1 sub c genoemde waarden;
- e. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid dienen de gronden te worden voorzien van de aanduiding 'fruitteelt';

- f. een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de natuur- en landschapsdeskundige omtrent de vraag of aan het gestelde in sub c en d van deze regel wordt voldaan;
- g. 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 van deze regel wordt voldaan.

### 3.7.5 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 3.3 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, waarmee wordt aangegeven dat het een voormalig bedrijfscomplex betreft;
- d. indien de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met de aanduiding 'glastuinbouw' wijzigt dienen de gronden buiten het bouwvlak te worden gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden - 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 3.3 Vervolgfuncties waarvoor gebruikgemaakt kan worden van een wijzigingsbevoegdheid**

vervolgfunctie
wonen
veehandelsbedrijf, foeragehandel, paardenhandel
africhtingsbedrijf voor paarden
veearts met praktijkruimte
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten
opslag en stalling van niet-agrarische producten, uitgezonderd consumentenvuurwerk
categorie 3 bedrijven die naar aard en schaal gelijk te stellen zijn aan een categorie 2 bedrijf
overige bedrijven (categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering)
kinderboerderij
paardenstalling (inclusief exploitatie paardenkoets)/paardenpension (inclusief paardenbak)
manege/rijschool
kleinschalige horecagelegenheid
bed & breakfast

kampeerboerderij
kleinschalig kamperen
aan-huis-gebonden beroep
sociale functies (zorgboerderij, kinderopvang, resocialisatie)
museum/tentoonstellingsruimte
dierenpension, hondenfokkerij

### 3.7.6 Ten behoeve van landgoederen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het realiseren van landgoederen, voor zover deze aansluiten op en zorgen voor een versterking van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, de Randstadgroengebieden en de bestaande recreatiegebieden, met inachtneming van het volgende:

- a. het stichten van een landgoed binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, het Vogelrichtlijngebied, het Habitatrictlijngebied of andere aangewezen gebieden van grote cultuurhistorische of archeologische waarde is uitgesloten;
- b. de minimale omvang van een landgoed is 5 ha aaneengesloten gebied en dient aan te sluiten bij bestaande bebouwingspatronen en bij bebouwingsclusters en –linten;
- c. het gestelde onder sub b is niet van toepassing indien het landgoed een minimale omvang heeft van 10 ha;
- d. per 5 ha is maximaal 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing inclusief bijgebouwen toegestaan;
- e. indien er sprake is van meerdere gebouwen, dienen de gebouwen als cluster te worden gesitueerd;
- f. 10% van het nieuwe landgoed behoort tot het private deel, de huiskavel, waarvan maximaal 20% bebouwd mag worden;
- g. per huiskavel mag 1 woonhuis met maximaal 3 wooneenheden worden gebouwd;
- h. het landgoed mag vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven;
- i. om de duurzaamheid te waarborgen, dient een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten te worden;
- j. er dient een inrichtingsplan opgesteld te worden waarin naast het bepaalde in sub a tot en met h tevens inzicht gegeven dient te worden aan de volgend punten:
  1. het behoud van zichtlijnen naar het omringende landschap;
  2. hoogte van aan te brengen beplanting;
  3. het soort beplanting;
  4. de oppervlakte van eventueel te realiseren boomgaarden;
  5. de hoeveelheid te realiseren waterberging waarbij als voorwaarde geldt dat bij de realisatie van minimaal 4% extra waterberging de waterbeheerder ingeschakeld wordt voor advies en ondersteuning.

### 3.7.7 Nieuwe Natuur

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om ten behoeve van de realisatie van ecologische verbindingzones de bestemming Agrarisch met waarden – 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 32 Leiding - Hoogspanningsverbinding -1**

## **32.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding-1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 380 kV.

## **32.2 Bouwregels**

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 32.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 50 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

## **32.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 32.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.