



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**(WOON)BOERDERIJ MET
OPSTALLEN EN
LANDBOUWGROND AAN DE
MOLENDIJK 2 TE DEN BOMMEL,
TOTAAL GROOT 27.860 M²**

Kenmerk
60349022-MD

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan de hierna omschreven (woon)boerderij met diverse aan-en bijgebouwen, erf, tuin, ondergrond en een perceel landbouwgrond, staande en gelegen aan de Molendijk 2 te Den Bommel, totaal groot 27.860 m².

OMGEVING

Den Bommel is een karakteristiek dorp op het eiland Goeree-Overflakkee, in de provincie Zuid-Holland. Het ligt aan de zuidrand van het Haringvliet en maakt deel uit van een open polderlandschap dat wordt gekenmerkt door weidse vergezichten, dijkstructuren en agrarische percelen. Het dorp ontstond in de 16e eeuw na de bedijking van het gebied Sint Adolfsland, en ontwikkelde zich aanvankelijk als vissersnederzetting. Later verschoof de economische basis naar de landbouw, wat tot op vandaag zichtbaar is in het landschap en de bedrijfsvoering in de omgeving.

De omgeving van Den Bommel bestaat voornamelijk uit polderlandschap met een afwisseling van akkerbouwgronden, graslanden, kreekrestanten en dijken. Het gebied rondom het Haringvliet en de Bommelse Gorzen vormt een waardevol natuurgebied waar tal van vogelsoorten voorkomen. Dit geeft het dorp een aantrekkelijk recreatief en landschappelijk karakter. Wandel- en fietsroutes verbinden het dorp met de omliggende natuur, waaronder de open poldergebieden en het water.

De regio rondom Den Bommel is agrarisch van oorsprong en dat is nog steeds duidelijk zichtbaar. De vruchtbare zavel- en kleigronden maken het gebied zeer geschikt voor akkerbouw. Traditionele teelten zoals aardappelen, bieten, uien en diverse vollegrondsgroenten zijn kenmerkend voor de agrarische bedrijfsvoering op Goeree-Overflakkee. Daarnaast bevinden zich in de omgeving verschillende karakteristieke boerderijen, waarvan sommige een oorsprong hebben in de 18e en 19e eeuw. Vandaag de dag wordt het buitengebied gekenmerkt door moderne akkerbouwbedrijven, maar ook door landschappelijke elementen zoals dijken, watergangen en kreekrestanten die herinneren aan de geschiedenis van inpoldering en waterbeheer.

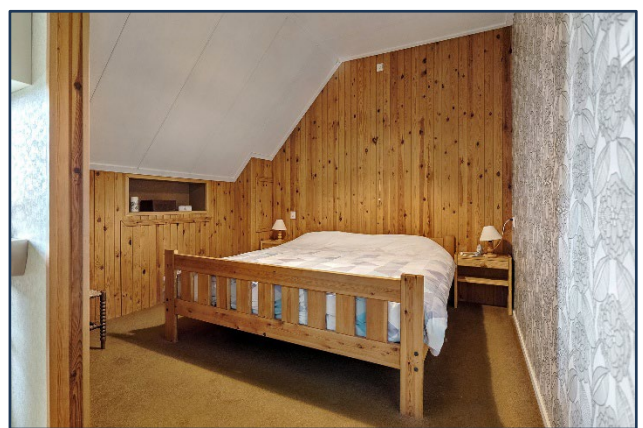
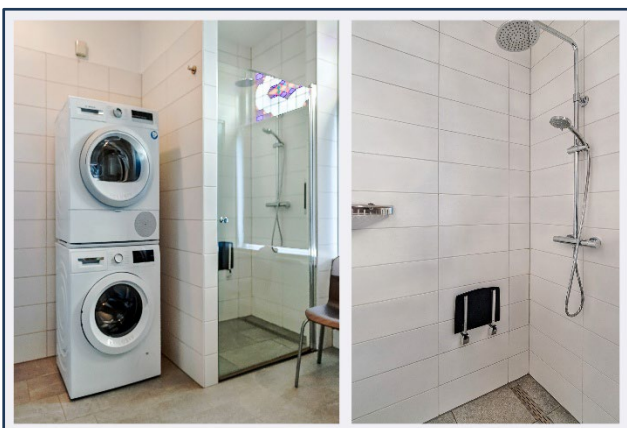
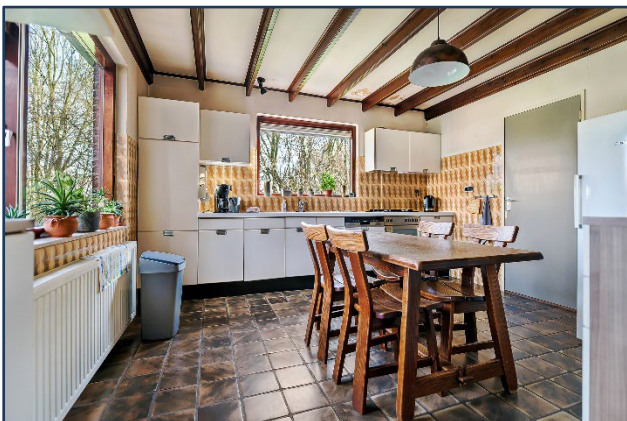


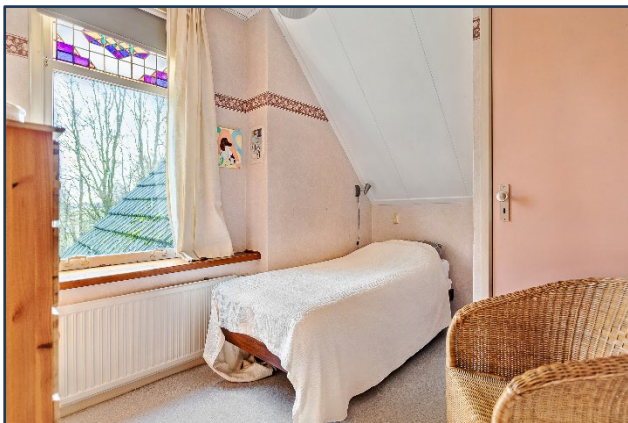


WONING

bouwjaar	1926
inhoud	circa 695 m ³
oppervlakte	circa 142 m ² (bron: meetcertificaat)
renovaties	keuken aangebouwd november 1977, badkamer volledig vernieuwd in november 2015
fundering	staal
kelders	onder de badkamer een cisterne voor regenwater en kelder onder de slaapkamer, circa 14 m ²
constructie	traditioneel
gevels	metselwerk
vloerconstructie	begane grond betonen vloeren en houten verdiepingsvloeren
kapconstructie	houten spantconstructie
thermische isolatie	dak: niet aanwezig gevel: niet aanwezig beglazing: niet aanwezig vloeren: niet aanwezig
puien en kozijnen	Dakkappellen en keuken hardhout. Overig origineel 1926.
plafonds	begane grond: houten balkenplafond eerste verdieping: gipsplaten tweede verdieping: houten dakbeschot
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk
indeling	begane grond: entree, hal, toiletruimte, toegang tot de woonkamer met schouw en glas-in-lood ramen, slaapkamer en badkamer met wastafel douchehoek en wasmachineaansluiting. Vanuit de woonkamer is de keuken bereikbaar. Dichte keuken met deur naar de achter entree. eerste verdieping: overloop met toegang tot vier slaapkamers. Vlizotrap naar de bergzolder.



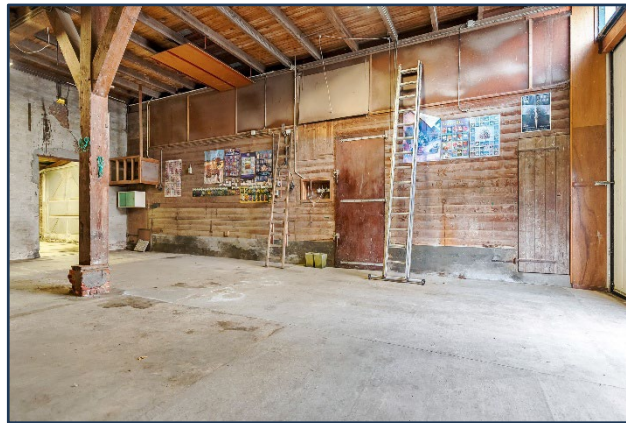




AANGEBOUWDE LANDBOUWSCHUUR MET AANBOUW

bouwaard	landbouwschuur
gebruik	opslag
bouwjaar	1926, aanbouw circa 1970-1974
oppervlakte (bvo)	circa 494 m ² , aanbouw circa 200 m ² (bron: meetrapport)
nokhoogte	circa 8 m
goothoogte	circa 4 m
renovaties	niet recent
fundering	staal
constructie	traditionele bouwaard
gevels	metselwerk
deuren	schuifdeuren en loopdeuren
vloerconstructie	betonvloer
kapconstructie	houten spanten en stalen spanten
dakbedekking	Dakbedekking: zadeldak met pannen gedekt. Dakbedekking aanbouw en achterwand aanbouw: damwand met isolatie (1997 vernieuwd na storm)
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed







VRIJSTAANDE BETONNEN SCHUUR

bouwaard	schuur
gebruik	opslag
bouwjaar	1960 (bron: BAG-viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 122 m ²
nokhoogte	circa 3,77 m
goothoogte	circa 2,25 m
renovaties	niet recent
fundering	geen
kelders	geen
constructie	traditionele bouwaard.
gevels	betonsysteembouw
deuren	ontbreken
vloerconstructie	trottoirtegels
kapconstructie	houten spanten met houten gordingen
dakbedekking	ABC golfplaten
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	Open ruimte. Achterin twee stalletjes met betonvloer en loopdeur.





DAMWANDLOODS

bouwaard	damwandloods
gebruik	opslag
bouwjaar	circa 1986 (bron: eigenaar)
oppervlakte (bvo)	circa 210 m ²
nokhoogte	circa 5,30 m
goothoogte	circa 4 m
renovaties	geen
fundering	geen
kelders	geen
constructie	traditionele bouwaard
gevels	damwand
deuren	schuifdeur, loopdeur en sectionaaldeur
vloerconstructie	betonplaten
kapconstructie	stalen spanten met houten gordingen
dakbedekking	ABC golfplaten
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	open ruimte en inpandige garage





WERKTUIGENBERGING/KAPSCHUUR

bouwaard	damwand
gebruik	opslag
bouwjaar	1992 (bron: eigenaar)
oppervlakte (bvo)	circa 16,00 m x 6,00 m = 96,00 m ²
nokhoogte	circa 4 m
gothoogte	circa 5 m
renovaties	geen
fundering	geen
kelders	geen
constructie	traditionele bouwaard
gevels	damwand
deuren	geen
vloerconstructie	beton
kapconstructie	stalen spanten, houten gordingen
dakbedekking	dakbedekking asbestvrij
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	Open ruimte. Aanbouw met schuifdeur: dubbelwandige tank huisbrandstof.





SCHUUR

bouwaard	damwand
gebruik	opslag met in pandige toiletruimte
bouwjaar	1992 (bron: eigenaar)
oppervlakte (bvo)	circa 9,75 m x 6,90 m = 67,28 m ²
nokhoogte	circa 4,75 m
goothoogte	circa 3,50 m
renovaties	niet recent
fundering	geen
kelders	geen
constructie	traditionele bouwaard
gevels	damwand
deuren	schuifdeur
vloerconstructie	beton
kapconstructie	stalen spanten, houten gordingen
dakbedekking	dakbedekking asbestvrij
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed





TERREINVOORZIENINGEN

aantal inritten	één
hekwerken	niet aanwezig
kavelpad	aanwezig, betreft toegangspad naar boerderij en bestaat uit asfalt
groenvoorzieningen	aanwezig
terreinverlichting	niet aanwezig
verhardingen	aanwezig: asfalt, betonplaten en repac
kwaliteit	goed tot redelijk
bijzonderheden	Het toegangspad zal worden belast met een erfdienstbaarheid van uitweg ten behoeve van de woning op nummer 2a.



PERCEEL I

oppervlakte	circa 13.000 m ³
kadastraal bekend	gemeente Den Bommel, sectie E, nummer 495 (gedeeltelijk)
ligging	buitengebied in de Polder Den Bommel
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, via perceel 495 naar de Molendijk
grondsoort	kalkrijke poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	drainage
herinrichtingsrente	€ 266,01 met eindjaar 2027 (perceel E 222) € 84,83 met eindjaar 2027 (perceel E 495)
voorzieningen	geen
ziekten en/of plagen	onbekend
bijzonderheden	Het perceel landbouwgrond bestaat uit ongeveer 13.000 m ² akkerbouwgrond en circa 5.000 m ² weiland. Dit weiland ligt rondom het erf en de woning van een derde partij op nummer 2a.





NUTSVOORZIENINGEN

Verwarming: diesel gestookte CV. Kachelhok achter de schuur. Stroomkabel (220/380) wordt binnenkort vanaf de dijk vervangen (Stedin). Telefoon, glasvezel, riolering en cv. Watertoevoer opnieuw aangelegd in 2020. Waterput met meter naast kavelpad in de wei.

ENERGIELABEL

Het woonobject heeft het energielabel G toegekend gekregen per 31 december 2020.

Een officieel document is in bezit bij de eigenaar.

KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Den Bommel	E	222	2.690 m ²
Den Bommel	E	495	25.170 m ²
totaal groot			27.860 m ²

Bijlage 1: GIS-kaarten (topografische kaart, luchtfoto en bodemkaart)

LIGGING EN GEBRUIK

De percelen zijn gelegen in het buitengebied van Den Bommel.

Het huidige gebruik van de percelen is agrarisch.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

	2025	2024	2023	2022	2021
Perceel E 495	Bieten	Aardappelen	Witlofwortel	Grasland	Bieten

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

De aangeboden percelen zijn niet belast met herinrichtingsrente voor het laatst in 2027.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2026 bedragen € 104,49 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN EN ERFPACHTVOORWAARDEN

De percelen zijn belast met de navolgende zakelijke rechten:

- een recht van Erfpacht en Opstal op perceel E 222.
- een recht van Erfpacht op perceel E 495.
- een te vestigen erfdiensbaarheid van uitweg ten gunste van de eigenaar van het kadastraal bekende perceel gemeente Den Bommel, sectie E, nummers 221 en 494 en ten laste van het verkochte kadastraal bekende perceel gemeente den Bommel, sectie E, nummer 495 (gedeeltelijk).

¹ Bron: Boer & Bunder



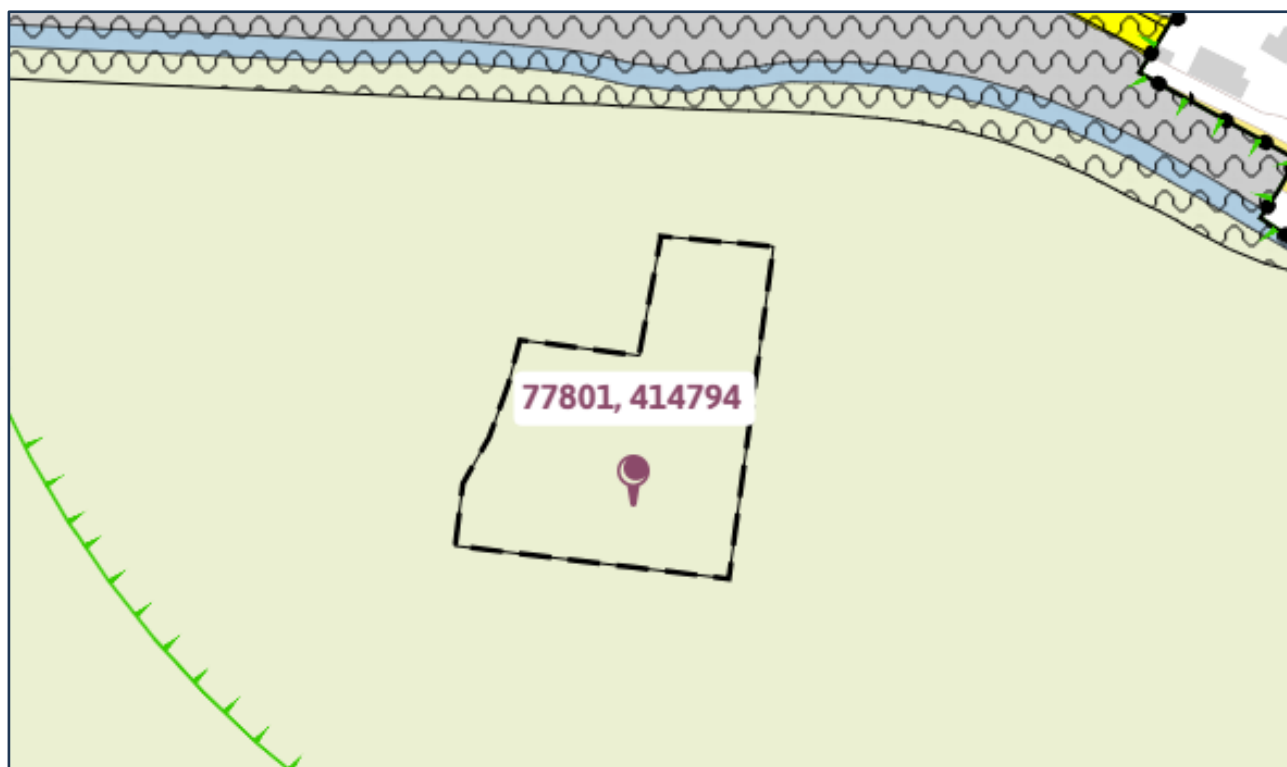
- In de huidige situatie is de ondergrond in eigendom van een derde en is de verkoper de erfpachter. Het geheel wordt aangeboden als vol-eigendom. Bespreekbaar is om het recht van erfpacht van de ondergrond over te nemen tegen de voorwaarden die u kunt opvragen bij de verkopende makelaar.

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

BESTEMMING

Voor de aangeboden percelen vigeert het omgevingsplan 'gemeente Goeree-Overflakkee' vastgesteld door de raad op 29 juli 2025. Dit verwijst naar het 'veegplan 2022' vastgesteld door de raad op 21 maart 2024. Het veegplan verwijst naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee, vastgesteld door de raad op 16 oktober 2014'.²

In dit bestemmingsplan heeft het object de bestemming 'agrarisch-1'.



Bijlage 2: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Goeree-Overflakkee zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

Voor het beoogde gebruik door de opvolgende eigenaar kan het nodig zijn dat het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden. Voor het geval dit aan de orde is zullen verkoper en koper hierover in overleg treden.

² Bron: Omgevingsloket



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 de aangeboden percelen.

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 tot het aangebodene is verhuurd tot en met 31 december 2027.

PRODUCTIERECHTEN

Op de aangeboden percelen rusten geen productierechten.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	op basis van vol-eigendom: € 975.000,00

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

Bijlage 3: plattegronden

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

**GIS-KAARTEN
(TOPOGRAFISCHE KAART,
LUCHTFOTO EN BODEMKAART)**



Te verkopen recht van erfpacht



Kenmerk: 60349022|G04|sbe

februari 2026

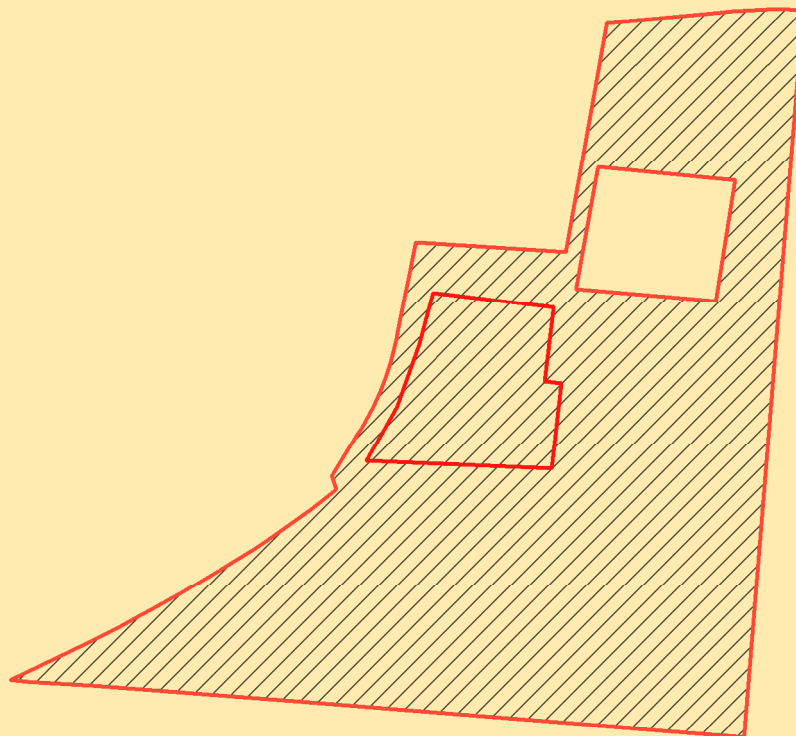
Schaal: 1:1.500

Te verkopen recht van erfpacht van percelen
aan de Molendijk 2 ten Den Bommel,
totaal groot 02.78.60 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 recht van erfpacht



0 15 30 Meter



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60349022|G06|sbe

februari 2026

Schaal: 1:2.500

Legenda



Te verkopen recht van erfpacht

OMSCHRIJVING



Kalkrijke poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5

Te verkopen recht van erfpacht van percelen
aan de Molendijk 2 ten Den Bommel,
totaal groot 02.78.60 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.

BIJLAGE 2

**UITTREKSEL VAN
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Artikel 3 Agrarisch - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning': tevens voor een plattelandswoning;
- c. een landbouwschuur;

met daarbij behorende:

- d. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

a. ten aanzien van gebouwen gelden de volgende regels:

- 1. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- 2. de bouwhoogte van kassen mag maximaal 6 m bedragen;
- 3. de oppervlakte van kassen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- 4. de goot- en bouwhoogte van overige gebouwen mag respectievelijk maximaal 6 m en 10 m bedragen;
- 5. de goot- en bouwhoogte van mestlo's mag respectievelijk maximaal 5,5 m en 7 m bedragen;
- 6. de inhoud van mestlo's mag niet meer dan 2.500 m³ bedragen, met een maximum van 40 m³ per hectare bedrijfsbestemming;
- 7. de maximale bouwhoogte van silo's mag maximaal 10 m bedragen;

b. de boog- en gaaskassen en sleuflo's hoeven niet aan de gestelde regels onder 3.2.1 a te voldoen;

c. ten aanzien van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- 1. bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- 2. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één per agrarisch bedrijf tenzij anders is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- 3. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mag respectievelijk maximaal 6 m en 10 m bedragen;
- 4. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- 5. voor een uitbouw mag de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 3 m en 6 m bedragen;
- 6. de dakhelling bedraagt minimaal 20 graden;
- 7. de oppervlakte van alle bijgebouwen mag maximaal 50 m² bedragen;
- 8. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag respectievelijk maximaal 3 m en 6 m bedragen;
- 9. bijgebouwen dienen minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- 10. de bouwhoogte van overkappingen mag maximaal 2,7 m bedragen;

d. het bepaalde onder c.1 en c.3 t/m c.10 is van overeenkomstige toepassing op een plattelandswoning.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de gestelde regels onder 3.2.1 sub a gelden niet voor terreinafscheidingen en kuilvoerplaten;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:

1. maximaal 7 m voor palen en masten;
2. maximaal 2 m voor terreinafscheidingen;
3. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.2 met inachtneming van de volgende regels:

3.3.1 Algemeen

- a. het vergroten van het bouwvlak is toegestaan mits:
 1. dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;
 2. het bouwvlak grenst aan het huidige bouwvlak;
 3. de totale maximale oppervlakte 2 ha wordt;
 4. de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden geschaad;
- b. de vorm van het bouwvlak mag worden gewijzigd mits:
 1. de totale toegestane maximale oppervlakte ongewijzigd blijft;
 2. dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;
 3. de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het realiseren van voorzieningen voor de opslag van mest, mits:
 1. de opslag van mest plaatsvindt in aansluiting op het bouwvlak;
 2. ruimtegebrek in fysiek of milieuhygiënisch opzicht hiertoe noodzakelijk;
 3. de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving niet onevenredig wordt of kan worden aangetast;
 4. een afwijking van de gebruiksregels als bedoeld in lid 3.5 tevens is toegestaan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden is het verboden de gronden buiten de bouwvlakken te gebruiken voor mestopslag.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Mestopslag

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.4 ten behoeve van het opslaan van mest buiten het bouwvlak, mits:

- a. de opslag van mest plaatsvindt in aansluiting op het bouwvlak;
- b. ruimtegebruik in fysiek of milieuhygiënisch opzicht hiertoe noodzakelijk;
- c. de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

3.5.2 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het uitoefenen van ondergeschikte nevenactiviteiten in de bestaande bedrijfsgebouwen naast de agrarische bedrijfsfunctie, waarbij de volgende functies zijn toegestaan:

- a. loonbedrijf;
- b. foeragehandel;
- c. viskwekerij;
- d. dierenartsenpraktijk;
- e. opslag;
- f. bed & breakfast, in een ander bedrijfsgebouw dan de woning;
- g. extensieve poldersport en boerengolf op omliggende weilanden mits niet begrensd als natuurgebied;
- h. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, tentoonstellingsruimte, museum en sauna;
- i. educatie en voorlichting;
- j. zorgboerderij met dagverblijf;

- k. (para)medische dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk;
- l. overige ambachtelijke bedrijven, voor zover deze werkzaamheden vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- m. paardenhouderij met uitzondering van rijsscholen en maneges;
- n. kleinschalige camping met een standplaats voor ten hoogste 25 seizoenstandplaatsen met de daarbij behorende voorzieningen;
- o. andere niet agrarische activiteiten die naar aard en omvang gelijk te schakelen zijn aan de activiteiten genoemd onder a tot en met n en beperkt worden tot de categorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3 indien de activiteit qua aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

3.5.3 Voorwaarde

De onder lid 3.5.2 genoemde vergunning kan slechts worden verleend onder de voorwaarde dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van het gebruik voor de nevenactiviteiten niet meer mag bedragen dan 500 m² per bouwvlak tenzij anders is aangeduid;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte van een kleinschalige horecagelegenheid niet meer mag bedragen dan 40 m²;
- c. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mag worden belemmerd;
- d. in vergelijking met het agrarische gebruik geen onevenredig grote verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- e. het parkeren op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaatsvindt;
- f. geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de openlucht plaatsvindt;
- g. het andere gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten;
- h. ondergeschikte detailhandel is toegestaan bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;
- i. voor een kleinschalige camping, zoals bedoeld onder n, geldt dat:
 1. de seizoenstandplaatsen uitsluitend binnen het bouwvlak of buiten het bouwvlak tot een afstand van maximaal 50 m van de bestaande bebouwing mag worden gesitueerd;
 2. het bouwen van sanitaire ruimtes uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan;
 3. de openheid niet onevenredig wordt aangetast;
 4. de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
 5. uitsluitend sprake is van recreatief nachtverblijf.

3.5.4 Huisvesting buitenlandse werknemers

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van wonen ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse werknemers met inachtneming van de volgende regels:

- a. er is een door de eigenaar bewoonde bedrijfswoning aanwezig;
- b. de semipermanente bebouwing mag maximaal 150 m² bedragen, exclusief een gemeenschappelijke woonkamer en keuken;
- c. de bebouwing mag niet langer staan dan 5 jaar en niet bestaan uit (sta)caravans;
- d. er mogen per bedrijf niet meer dan 15 personen worden gehuisvest;
- e. er dient een gemeenschappelijke woonkamer en keuken aanwezig te zijn;
- f. er is op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid;
- g. de semipermanente bebouwing past in het agrarisch bouwperceel en het landschap om verrommeling tegen te gaan;
- h. er moet een nachtregister aanwezig zijn met de gegevens van de personen die ter plaatse verblijven.

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

3.6.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van (kavel)wegen of paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het ontgronden, bodemverlagen, afgraven of ophogen van de bodem;
- c. het wijzigen van het profiel van sloten, dan wel het graven of dempen hiervan;
- d. het aanleggen van transport-, energie- of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

3.6.2 Uitzondering

Het in lid 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- c. die uit een oogpunt van ruimtelijke ordening van niet-ingrijpende betekenis zijn;
- d. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.6.3 Voorwaarden

- a. een vergunning als bedoeld in lid 3.6.1 wordt uitsluitend verleend indien de agrarische waarden van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen leidt tot de conclusie dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden in redelijkheid niet kan worden geweigerd.
- b. burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid 3.6.1 advies ter zake deskundigen.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Ruimte voor ruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van een agrarisch bedrijf te wijzigen ten behoeve van de bouw van één of meer burgerwoningen onder de voorwaarde dat:

- a. de bedrijfsactiviteiten van het betreffende agrarisch bedrijf zijn beëindigd;
- b. voor volwaardige bedrijven wordt aangetoond dat de agrarische functie ter plaatse niet kan worden vervuld, hetgeen mede moet blijken uit een daaromtrent uit te brengen advies door een onafhankelijke agrarisch deskundige;
- c. de opstallen van het betreffende agrarisch bedrijf volledig worden gesloopt, eventueel met uitzondering van een behoudenswaardige, aan de woning gebouwde schuur;
- d. aangegeven karakteristieke bebouwing of monumenten niet mogen worden gesloopt;
- e. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen (geen kassen zijnde) of iedere 5.000 m² kassen één woning mag worden teruggebouwd;
- f. het aantal nieuwe woningen per locatie maximaal drie bedraagt;
- g. de inhoud van een woning niet meer mag bedragen dan 750 m³;
- h. de goot en bouwhoogte van een woning niet mag bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 8 m.
- i. de eventueel aanwezige bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning.
- j. de woningen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor 1 januari 2003;
- l. de woning(en) voldoen aan het bepaalde in de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee';

- m. de verschijningsvorm van de nieuw te bouwen woning past binnen, dan wel geen onevenredige afbreuk doet aan de karakteristiek van het buitengebied;
- n. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- o. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid, geurhinder en hoogspanningsverbindingen.

3.7.2 Bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden gelegen binnen een bouwvlak te wijzigen, bij algehele bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven, ten behoeve van één of meer van de volgende functies in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3 indien de activiteit qua aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2 (zie bijlage):

- a. loonbedrijf;
- b. foeragehandel;
- c. sierviskwekerij;
- d. dierenartspraktijk;
- e. kampeerboerderij binnen het hoofdverblijf;
- f. educatie en voorlichting;
- g. zorgboerderij met nachtverblijf;
- h. (para)medische dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk;
- i. commerciële dienstverlening, zoals een, een geluidsstudio of
- j. overige ambachtelijke bedrijven, voor zover deze werkzaamheden vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- k. kinderopvang;
- l. paardenfokkerij of houderij;
- m. veehandelsbedrijf;
- n. extensieve agrarische dagrecreatie, zoals boerengolf, agrarische kinderfeestjes, kinderboerderij en excursies;
- o. paarden-, kano-, roeiboot-, fluisterboot- of fietsenverhuur;
- p. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum, tentoonstellingsruimte, museum en sauna;
- q. bewerking en opslag van agrarische producten;
- r. hoefsmederij;
- s. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij en riet- en vlechtwerk;
- t. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren, alsmede opslag voor internetverkoop;
- u. theeschenkerij;
- v. wooneenheden (tot een maximum aantal van 3) in bestaande karakteristieke bebouwing, onder voorwaarde van sloop van alle niet karakteristieke bebouwing. (Nieuwe) bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 75 m² per wooneenheid;
- w. andere niet agrarische activiteiten die naar aard en omvang gelijk te schakelen zijn aan de activiteiten genoemd onder a tot en met v.
- x. een dierenasiel in maximaal categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Onder de voorwaarde dat:

1. voor volwaardige bedrijven wordt aangetoond dat de agrarische functie ter plaatse niet kan worden vervuld, hetgeen mede moet blijken uit een daaromtrent uit te brengen advies door een onafhankelijke agrarisch deskundige;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijkomende agrarische bebouwing binnen het betreffende bouwvlak niet mag worden vergroot;
3. de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering mogen worden belemmerd;
4. de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;
5. het parkeren behorende bij het ander gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;

6. er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;
7. het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
8. ondergeschikte detailhandel is toegestaan bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;
9. per bouwvlak maximaal één bedrijf is toegestaan.
10. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid, geurhinder en hoogspanningsverbindingen.

BIJLAGE 3

PLATTEGRONDEN



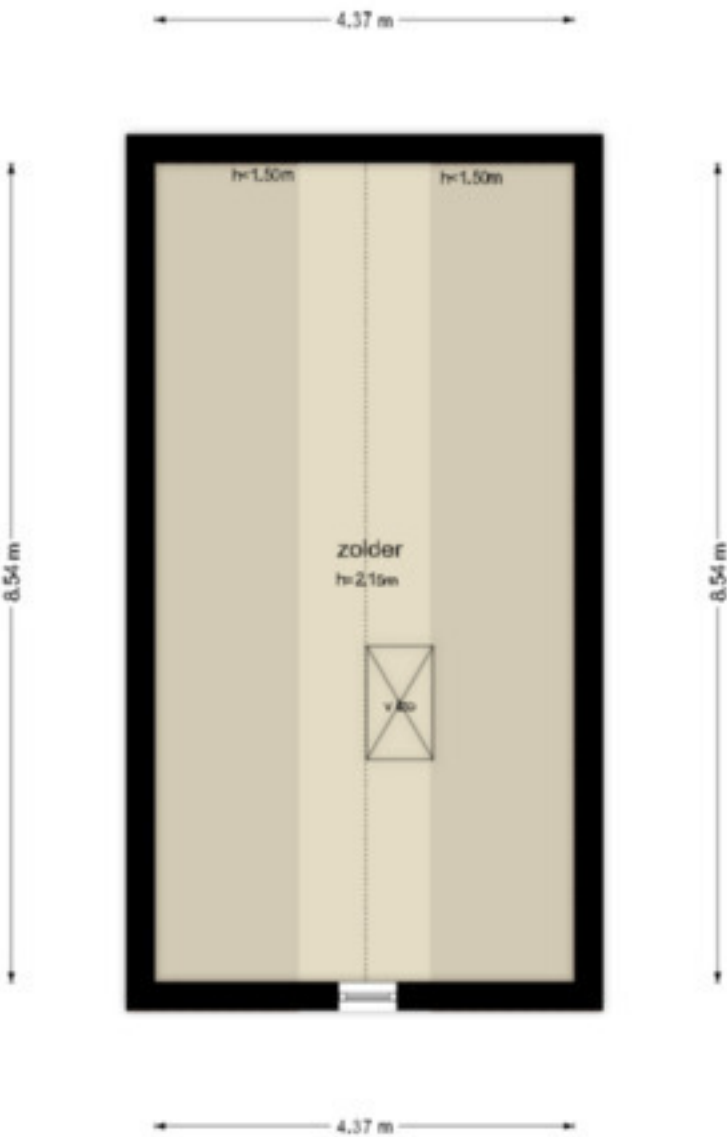
Molendijk 2 - Den Bommel
Begane Grond



This architectural floor plan shows a house with a large mezzanine level and four bedrooms. The mezzanine, labeled 'zolder', has a height of approximately 7.11m and is divided into two sections by a wall. The lower level features four bedrooms ('slaapkamer') with heights of approximately 1.50m, 1.50m, 1.50m, and 1.50m. A central hallway ('overloop') with a height of approximately 2.63m connects the bedrooms. There are four wardrobes ('kast') and a bathroom. The overall dimensions of the house are 12.00m wide and 19.89m deep. The plan also shows a brick wall on the left side and a staircase leading up to the mezzanine.

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Molendijk 2 - Den Bommel
Tweede Verdieping



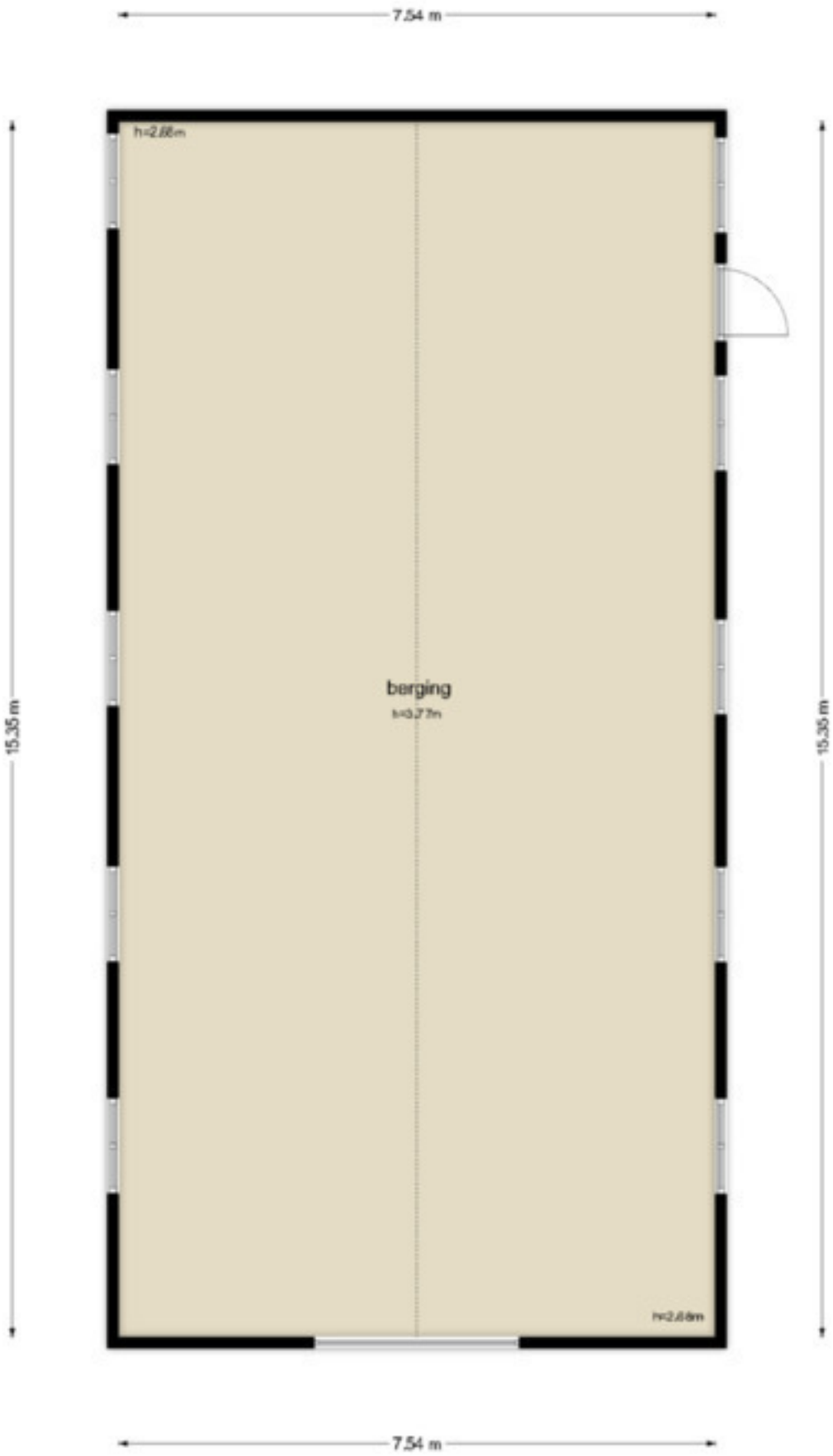
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.obyctonco.nl

**Molendijk 2 - Den Bommel
Kelder**



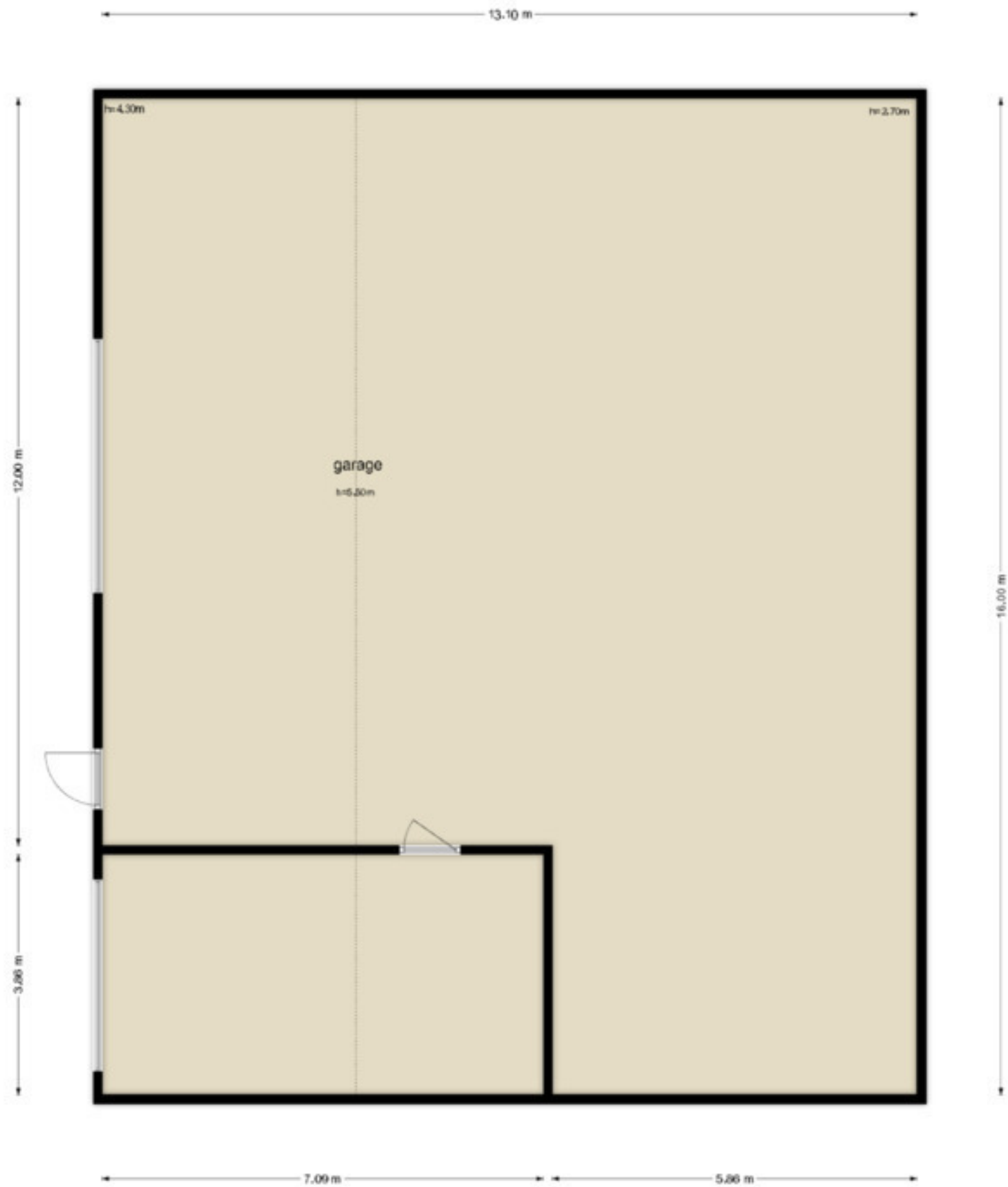
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectinfo.nl

Molendijk 2 - Den Bommel
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objedenico.nl

Molendijk 2 - Den Bommel
Garage



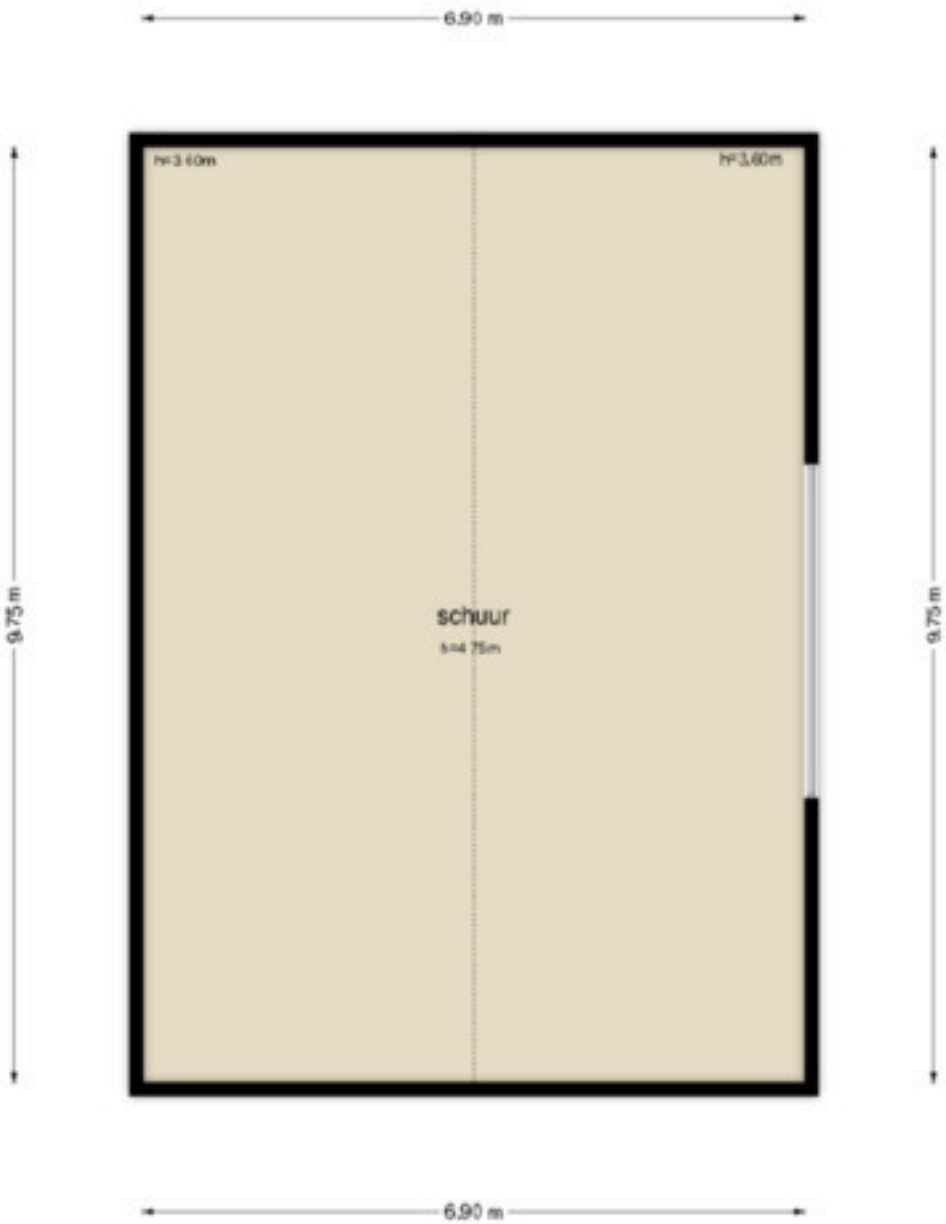
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Molendijk 2 - Den Bommel
Overkapping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.olympico.nl

Molendijk 2 - Den Bommel
Schoor



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenda.nl