



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**PERCELEN WEILAND IN
HET OUDELAND VAN STRIJEN
AAN DE ZUIDDIJK TE STRIJEN,
TOTAAL GROOT CIRCA
08.73.60 HA**

Kenmerk
60416122

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 percelen grond ter grootte van circa 08.73.60 ha, staande en gelegen in de hoek van de Zuiddijk en de Ritselaarsdijk te Strijen.

OMSCHRIJVING

De percelen zijn gelegen in het buitengebied van Strijen, in het Natura 2000-gebied Het Oudeland van Strijen. De aangeboden percelen vormen feitelijk één kavel. De ontsluiting van de percelen is in oostelijke richting rechtstreeks naar de Zuiddijk. De uitweg in westelijke richting zal komen te vervallen.

Deze ontsluiting naar de Ritselaarsdijk is notarieel vastgelegd waarbij de eigenaar van het aangeboden perceel via het kadastrale perceel gemeente Strijen, sectie W, nummer 725 en via het kadastrale perceel gemeente Westmaas, sectie E, nummer 294 van en naar de openbare weg kan komen.

PERCELEN WEILAND

oppervlakte	circa 08.73.60 ha
kadastraal bekend	gemeente Strijen, sectie W, nummer 528 (gedeeltelijk), 529 en 726 (gedeeltelijk) en gemeente Maasdam, sectie G, nummer 244
ligging	ten zuiden van de Binnenmaas, in het noordelijk gedeelte van Het Oudeland van Strijen
gebruik	weiland
ontsluiting	Goed, aan de oostzijde rechtstreeks via een eigen oprit naar de openbare weg. De feitelijke en juridische ontsluiting van het huidige kadastrale perceel 726 zal komen te vervallen. Dit gedeeltelijk perceel zal via het kadastrale perceel 529 en 244 worden ontsloten. Hiernaast zal er een uitweg worden gevestigd over het kadastrale perceel gemeente Maasdam, sectie G, nummer 240. Op deze wijze verkrijgt de aangeboden kavel twee uitritten naar de Zuiddijk.
grondsoort	kalkarme drechtvaaggrond, klei met een profielverloop van 1 tot 4
kwaliteit	goed, voor weiland
kavelvorm	redelijk tot goed
ontwatering	goed, via greppels
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	geen
ziekten en/of plagen	onbekend
bijzonderheden	De aangeboden percelen worden ook afzonderlijk aangeboden, waarbij het kadastrale perceel 528 (gedeeltelijk) uitgezonderd kan worden.





KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Strijen	W	528 (gedeeltelijk)	02.04.60 ha (circa)
Strijen	W	529	05.58.10 ha
Strijen	W	726 (gedeeltelijk)	01.10.00 ha (circa)
Maasdam	G	244	00.00.90 ha
totaal groot			08.73.60 ha (circa)

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

GEBRUIK

Het huidige gebruik van de percelen is weiland. Voor de gecombineerde opgave wordt het perceel dan ook als blijvend grasland aangemerkt. Verder zijn de percelen gelegen in een NV-gebied.

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

De aangeboden percelen zijn niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2026 bedragen € 96,92 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

Er is een inschrijving betreffende een Besluit op basis van artikel 9.1 van de Wet Natuurbescherming. Deze inschrijving houdt in de vaststelling van het Natura 2000-gebied het Oudeland van Strijen.

Verder is van toepassing de volgende bepaling, vastgelegd als kwalitatieve verplichting, ten aanzien van een stroomkabel van de achter de percelen gelegen eendenkooi op kadastraal perceel gemeente Strijen, sectie W, nummer 532:

In aanmerking nemende:

in het perceel gemeente Strijen sectie W nummer 530 (hierna te noemen: het perceel) bevindt zich een electriciteitskabel. Ter legalisering daarvan wordt een kwalitatieve verplichting gevestigd op de navolgende wijze.

- 1. Verkoper verbindt zich jegens koper, als gebruiker van de Eendenkooi, welke Eendenkooi is gelegen nabij het verkochte registergoed en kadastraal bekend gemeente Strijen sectie W nummer 532, alsmede jegens iedere opvolgende gebruiker, om te dulden, dat voor de electriciteitsvoorziening van de Eendenkooi een electriciteitsleiding aangebracht is in het perceel, welke zich thans daarin bevindt met onbekende ligging. De verkoper dient tevens te dulden dat de gebruiker van de Eendenkooi en diens opvolgende gebruiker, zo nodig het perceel betreden voor onderhoud en reparatie aan de bedoelde leiding.*
- 2. Verkoper heeft geen enkele aansprakelijkheid voor schade aan de electriciteitskabel, tenzij blijkt dat sprake is van grove opzet.*
- 3. Partijen komen bij deze overeen dat de verplichting als bedoeld in artikel 1, als kwalitatieve verplichting zal gelden conform artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.*



Hierbij is kadastraal perceel 530 vernummerd naar onder andere het aangeboden perceel 726. Het is verkoper onbekend óf deze kabel op het aangeboden perceel is gelegen en zo ja waar deze kabel alsdan is exact is gelegen.

KWALITEIT

De aangeboden grond is van een landbouwkundig redelijke kwaliteit en aan te merken als kalkarme drechtvaaggrond, zware klei en kalkarme poldervaaggrond, klei, met een profielverloop variërend van 1 tot en met 4.¹

De aangeboden percelen zijn redelijk ontwaterd door middel van greppels en daardoor geschikt voor weiland.

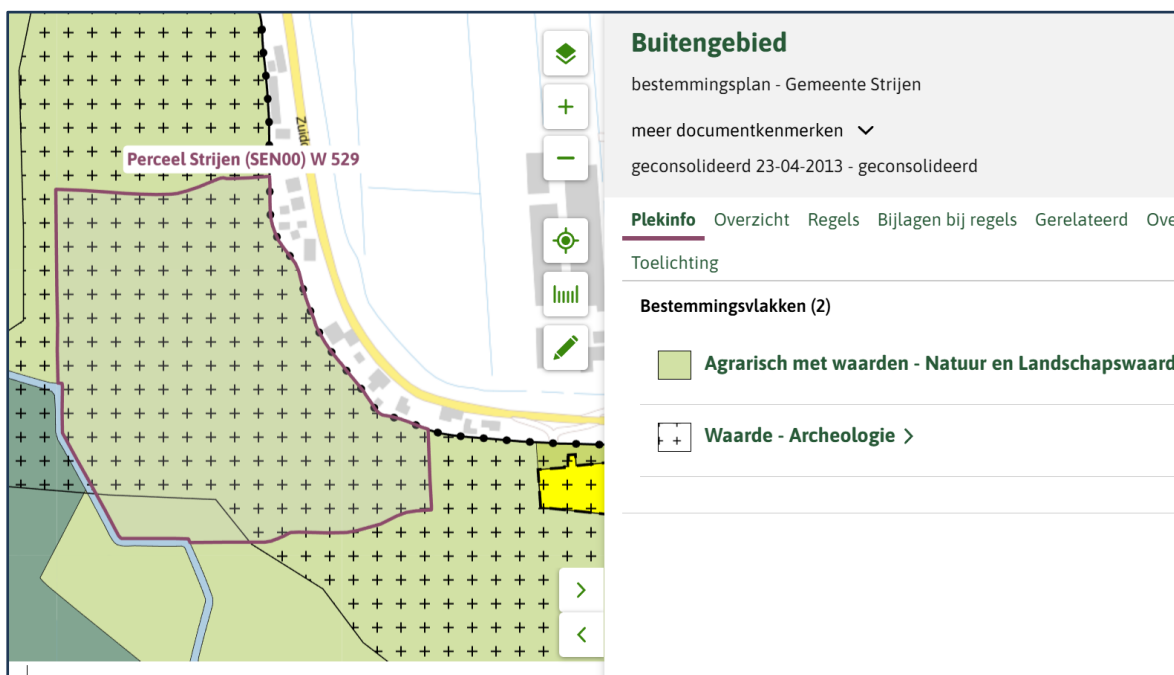
Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor de aangeboden percelen vigeert het omgevingsplan gemeente Hoeksche waard, vastgesteld door de raad op 20 juni 2024. Het omgevingsplan verwijst naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Strijen', vastgesteld door de raad op 23 april 2013.²

In het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Strijen hebben perceel I en III de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden'. Daarnaast geldt de aanduiding 'Waarde – Archeologie'.

Perceel II heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden'. Daarnaast zijn er aanduidingen voor 'Waterstaat – Waterkering', 'Waarde – Archeologie' en 'Water – 1' die van toepassing zijn op het perceel.



¹ Bron: STIBOKA

² Bron: Omgevingsloket



Buitengebied

bestemmingsplan - Gemeente Strijen

meer documentkenmerken ▾

geconsolideerd 23-04-2013 - geconsolideerd

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Over

Toelichting

Bestemmingsvlakken (5)

- [Waterstaat - Waterkering >](#)
- [Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarde >](#)
- [Waarde - Archeologie >](#)
- [Water - 1 >](#)
- [Recreatie - Verblifsrecreatie >](#)

bestemmingsplan - Gemeente Strijen

meer documentkenmerken ▾

geconsolideerd 23-04-2013 - geconsolideerd

Plekinfo Overzicht Regels

Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Toelichting

Bestemmingen (2)

- [Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden >](#)
- [Waarde - Archeologie >](#)

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 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 op de aangeboden percelen is niet verhuurd.

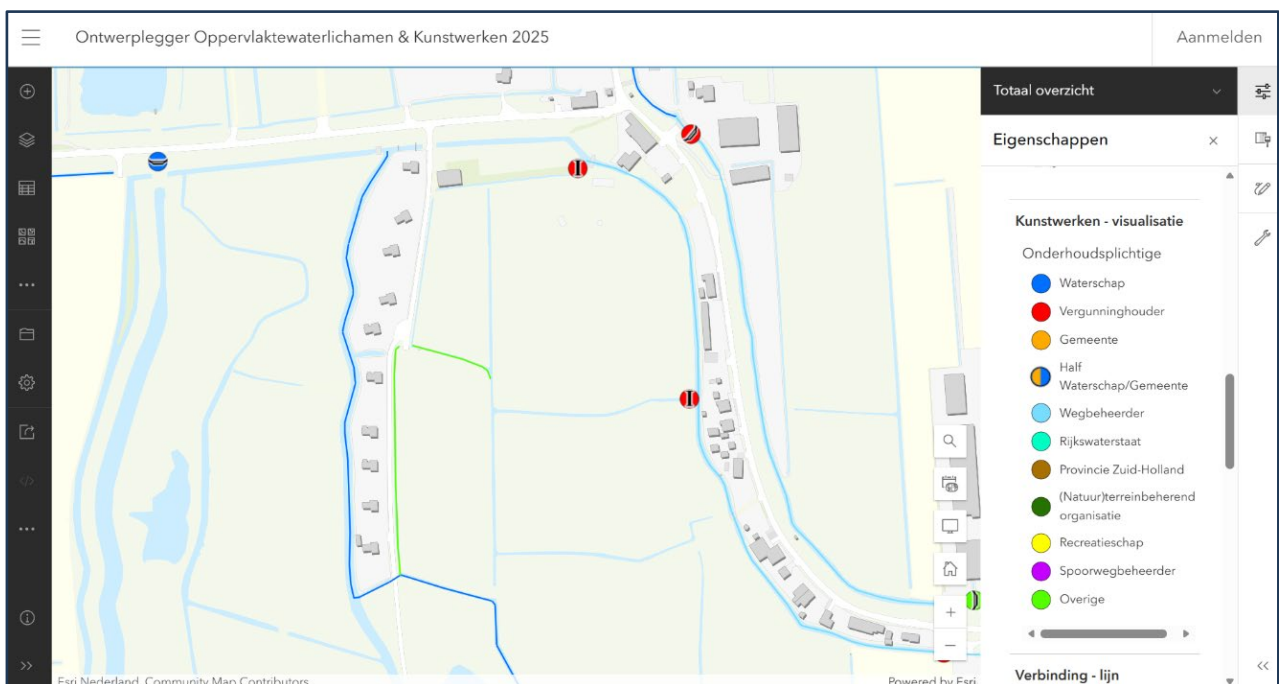
PRODUCTIERECHTEN

Op de aangeboden percelen rusten geen productierechten.

KEUR WATERSCHAP

De Verenigde Vergadering van waterschap Hollandse Delta heeft op 2 januari 2024 de Keur van waterschap Hollandse Delta vastgesteld. In de keur zijn beide percelen opgenomen.³

Onderstaand treft u een uitsnede aan waarin de waterfuncties zijn opgenomen.



³ Bron: Waterschap Hollandse Delta



ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 7,75 per m ² kosten koper

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

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 EN
LUCHTFOTO)**





Esri Nederland; Kadaster; Gemeentekaart (t/m 1:768.000), TOP250 (t/m 1:192.000), TOP50 (t/m 1:48.000), TOP25 (t/m 1:6.000)





Kenmerk: 60416122|G17|sbe

juni 2026

Schaal: 1:25.000

Legenda

-  Buiten verkoop
-  Te verkopen percelen

Te verkopen percelen in het Oudeland van Strijen nabij de Zuiddijk en Ritselaarsdijk, totaal groot 08.73.60 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.



0 15 30 Meter



Beeldmateriaal.nl





Kenmerk: 60416122|G16|sbe

juni 2026

Schaal: 1:2.500

Legenda

-  Buiten verkoop
-  Te verkopen percelen

Te verkopen percelen in het Oudeland van Strijen nabij de Zuiddijk en Ritselaarsdijk, totaal groot circa 08.73.60 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.



OVERWATER

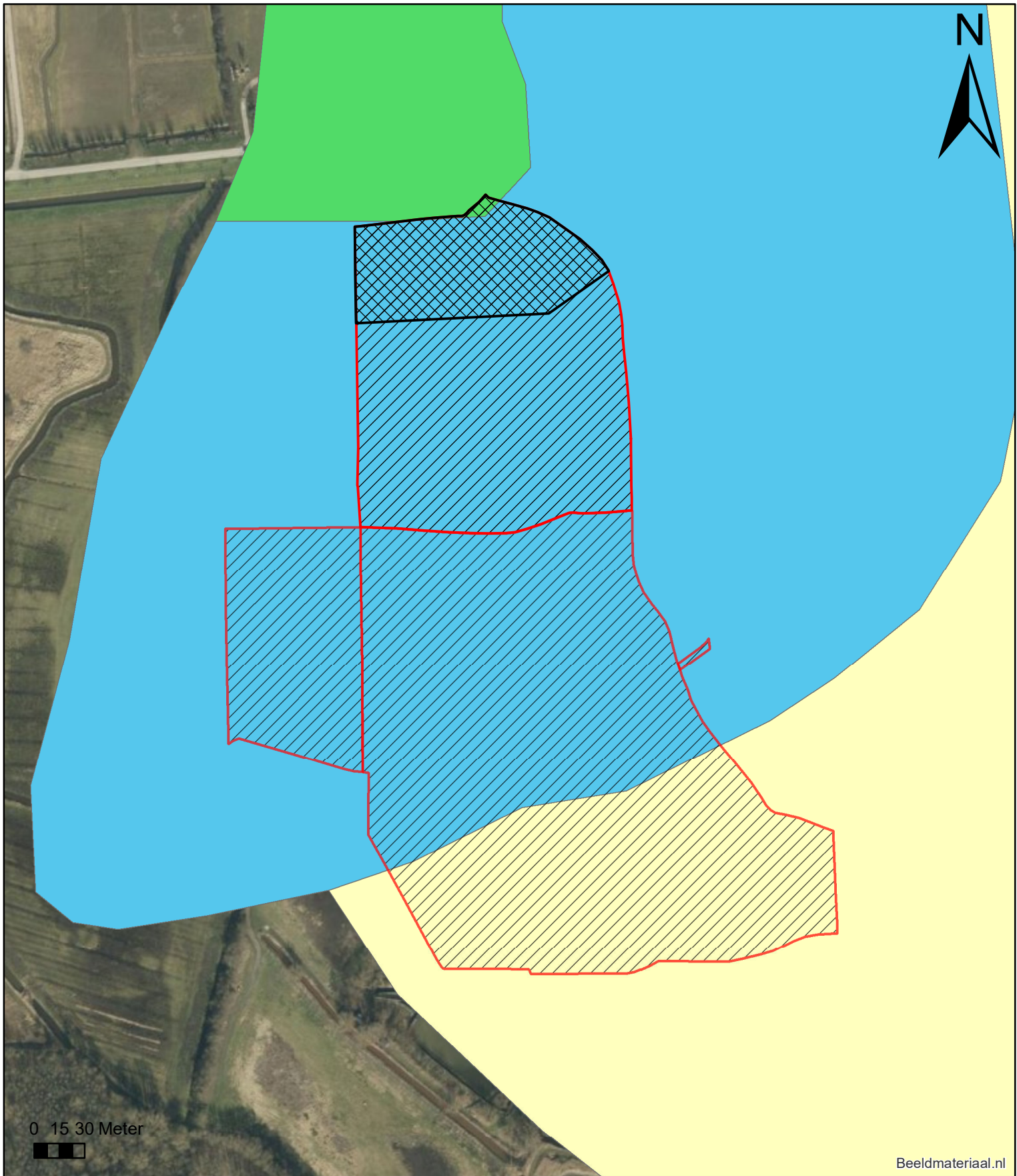
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2

**OVERZICHTSKAART VAN
DE BODEMSOORT**





Beeldmateriaal.nl

Legenda

- Buiten verkoop
- Te verkopen percelen

**Bodemkaart
OMSCHRIJVING**

- Kalkarme drechtvaaggronden; zware klei, profielverloop 1
- Kalkarme poldervaaggronden; klei, profielverloop 3, of 3 en 4, of 4
- Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 4, of 4 en 3



Kenmerk: 60416122|G18|sbe

juni 2026

Schaal: 1:3.000

Te verkopen percelen in het Oudeland van Strijen nabij de Zuiddijk en Ritselaarsdijk, totaal groot circa 08.73.60 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.



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 ²	
	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 ruiterspaden over het boerenland	-	gehele boerenland
bed & breakfast	maximaal 2 kamers met maximaal 5 bedden	-
aan-huis-gebonden beroep	100	-

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 m²;
- 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		650 m ³	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 ³		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 ²			
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 m² 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 ²	
	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 fietsverhuur	100	100
kleinschalige horecagelegenheid	100	100
theetuin	50	100
sociale functie (zorgboerderij, kinderopvang, resocialisatie)	50-200 ³	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 m² 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 verharden 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 Strafbbaar 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 Strafbbaar 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 milieuvoorschriften 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

vervolgfunctie
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 verbindingzones 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 18 Recreatie - Verblifsrecreatie

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': een regulier kampeerterrein met toeristische standplaatsen voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren en stacaravans, chalets, trekkershutten, tenthuisjes, een kampeerwinkel en een bedrijfswoning met bijbehorende autoboxen en bergingen;
- ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': een recreatiewoning, aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de recreatiewoning;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water;

met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding kampeerterrein tevens een kampeerwinkel is toegestaan alsmede een bedrijfswoning met bijbehorende autoboxen en bergingen.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kampeermiddelen en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- 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;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal	max. oppervlak	max. inhoud	max. diepte	max. goothoogte	max. bouwhoogte
kampeermiddelen ter plaatse van de aanduidingen 'kampeerterrein'		per stacaravan/chalet, trekkershut of tenthuisje 55 m ²				3,6 m
vrijstaande of aangebouwde berging ten behoeve van kampeermiddelen ter plaatse van de aanduidingen 'kampeerterrein'	één per standplaats	10 m ²				3,6 m
overkapping mits vast en over volledige lengte ten behoeve van kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'				2,5 m		

bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' waarvan: - kampeerwinkels - bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen bijgebouwen en overkappingen)	één per bouwvlak één per bouwvlak	30 m ²				4 m 4 m	
recreatiewoningen inclusief aan-, uit- en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'	één per bouwvlak, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	75 m ²				3 m	4,5 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde							3 m
erf- of terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' - voor de voorgevel - overige plaatsen							1 m 2 m

18.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het is verboden een recreatiewoning te gebruiken voor permanente bewoning;
- b. op kampeerterreinen met de aanduidingen 'kampeerterrein' is kamperen gedurende het gehele jaar toegestaan.

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 m²;
 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 grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden 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 m²;

- 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.