



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**PERCEEL LANDBOUWGROND
IN POLDER LAND VAN ESSCHE,
UITERDIJK EN NIEUW-STRIJEN,
GELEGEN TUSSEN DE
LEIDINGSTRAAT EN DE
BUITENDIJK, GROOT 04.59.75 HA**

Kenmerk
60435005

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 grond ter grootte van 04.59.75 ha, gelegen aan de Buitendijk en leidingstraat te Strijen.

OMSCHRIJVING

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Strijen.

In de omgeving van Polder Land van Essche, Uiterdijk en Nieuw-Strijen, grenzend aan soortgelijke percelen en de leidingstraat, ontsloten naar de leidingstraat en de Buitendijk.

PERCEEL

oppervlakte	04.59.75 ha
kadastraal bekend	gemeente Strijen, sectie V, nummer 689
ligging	in de noordwesthoek van Polder Land van Essche, tussen de leidingstraat en de Buitendijk
gebruik	akkerbouwgrond
ontsluiting	goed, via dammen naar de leidingstraat en de Buitendijk
grondsoort	deels kalkrijke poldervaaggrond, zware zavel, profielverloop 5, deels kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei, profielverloop 5
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	goed, via functionele drainage
herinrichtingsrente	€ 89,70 per jaar, met als eindjaar 2039
voorzieningen	geen
ziekten en/of plagen	onbekend
bijzonderheden	geen



KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Strijen	V	689	04.59.75 ha
totaal groot			04.59.75 ha

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



GEBRUIK

Het huidige gebruik van het perceel is akkerbouwland.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

	2026	2025	2024	2023	2022
Perceel	2 ^e jaars plantuinen	Wintertarwe	Aardappelen	Wintertarwe	Suikerbieten

HERINRICHTINGSRENTE

Het aangeboden perceel is belast met een herinrichtingsrente van € 89,70 met als eindjaar 2039.

ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is niet belast met zakelijke rechten.

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

KWALITEIT

De grond is van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als lichte klei. Deels bestaande uit kalkrijke poldervaaggrond; lichte klei (Mn35A), deels zware zavel (Mn25A), profielverloop 5².

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

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het Omgevingsplan gemeente Hoeksche Waard, in werking sinds 20 juni 2024. Het omgevingsplan verwijst naar het bestemmingsplan Buitengebied van gemeente Strijen, vastgesteld door de raad op 25 mei 2010.³

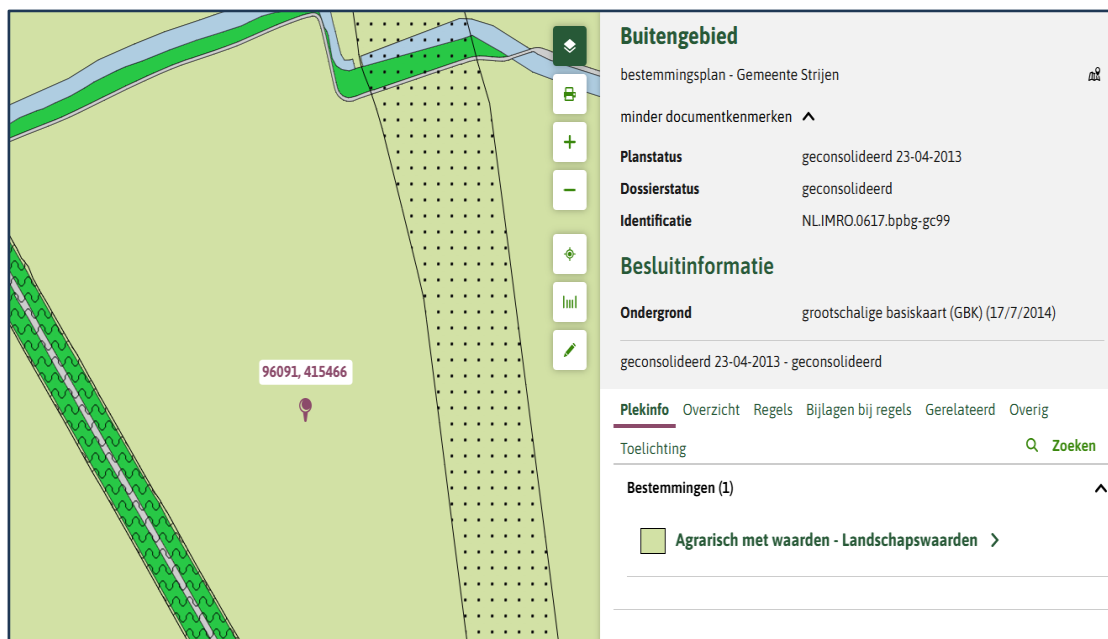
In dit omgevingsplan heeft het perceel heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.

¹ Bron: Boer & Bunder

² Bron: STIBOKA

³ Bron: Omgevingsloket





Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

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

BODEMONDERZOEK

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

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

JACHT

De jacht is verhuurd tot en met 31 maart 2038.

PRODUCTIERECHTEN

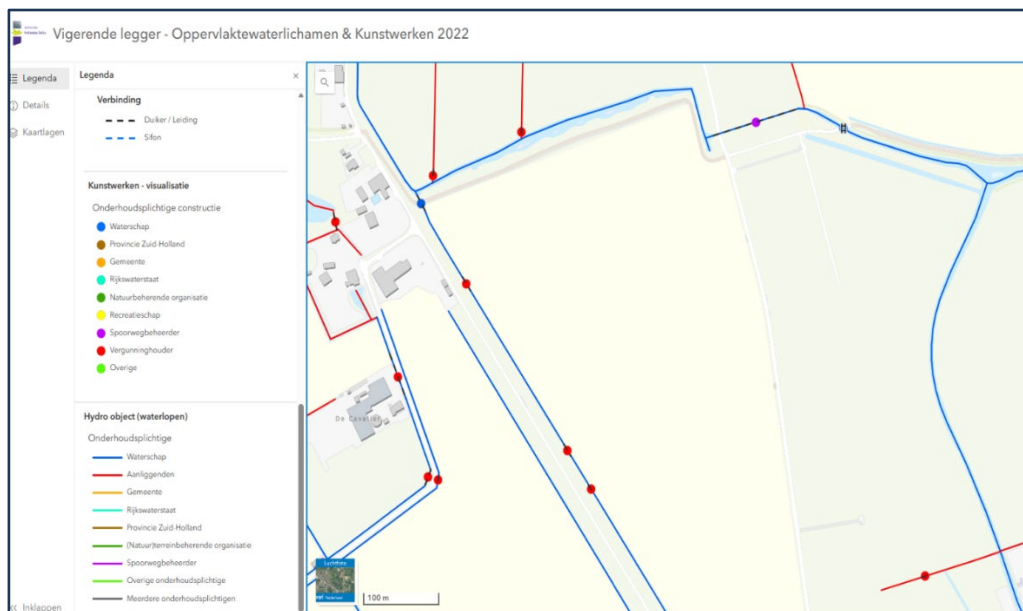
Op het aangeboden perceel rusten geen productierechten.



KEUR WATERSCHAP

De Verenigde Vergadering van waterschap Hollandse Delta heeft op 7 december 2022 de Keur van waterschap Hollandse Delta vastgesteld. In de keur is het aangeboden perceel opgenomen.⁴

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



ALGEMEEN

Aanvaarding	najaar 2026 of najaar 2027
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 130.000,00 per ha kosten koper € 597.675,00 de massa kosten koper

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Pieter Kerkstra, mobiel: 06-53859127 of e-mail: pkerkstra@ovtr.nl.



⁴ Bron: Hoogheemraadschap/Waterschap Hollandse Delta



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)**





Kenmerk: 60435005|G02|sbe

juli 2026

Schaal: 1:15.000

Legenda



Te verkopen perceel

Te verkopen perceel
aan de Buitendijk te Strijen,
groot 04.59.75 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.



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60435005|G01|sbe

juli 2026 Schaal: 1:2.500

Te verkopen perceel
aan de Buitendijk te Strijen,
groot 04.59.75 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

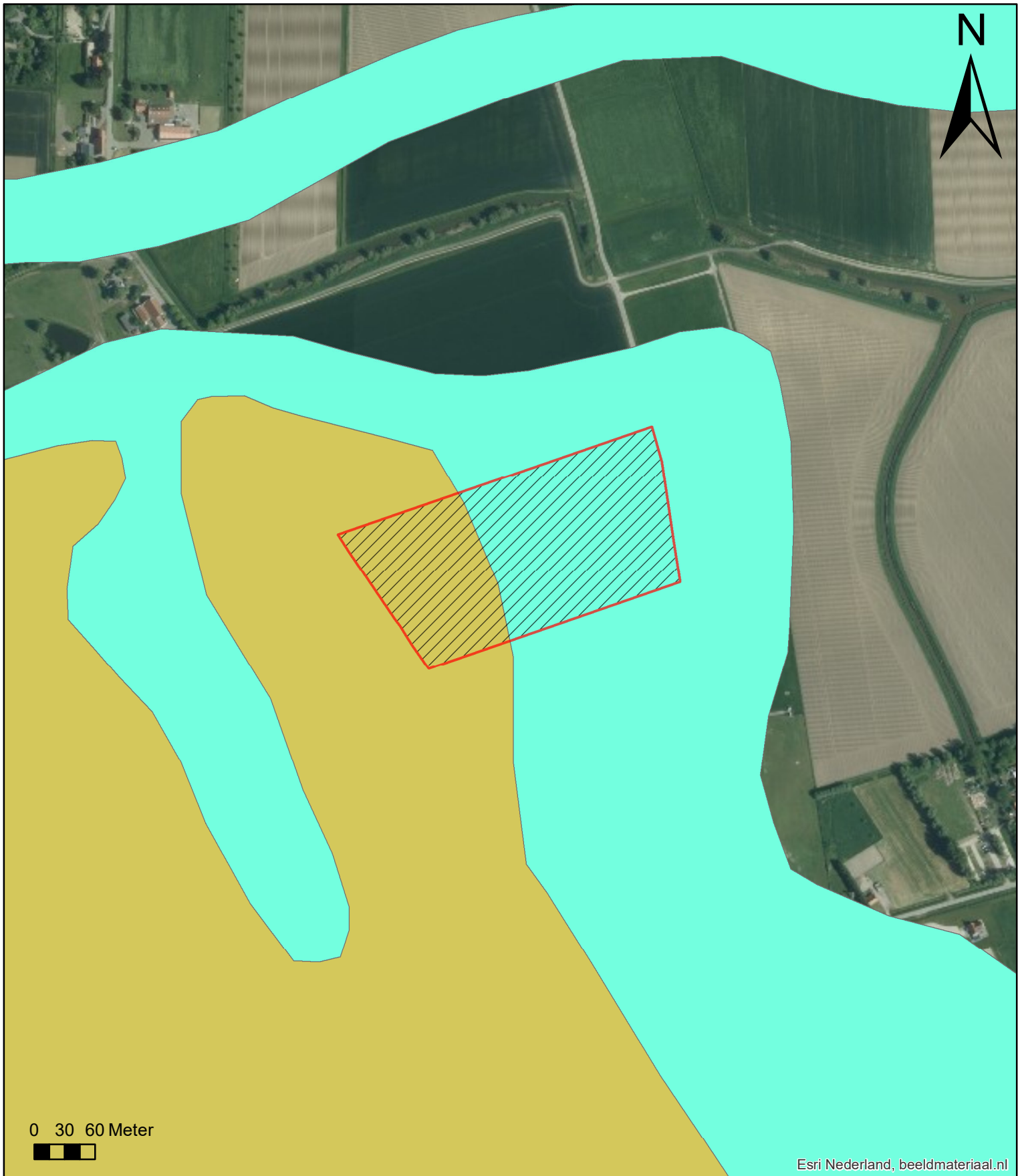
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60435005|G03|sbe

juli 2026

Schaal: 1:5.000

Legenda

 Te verkopen perceel

OMSCHRIJVING

 Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5

 Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5

Te verkopen perceel
aan de Buitendijk te Strijen,
groot 04.59.75 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 3

**UITTREKSEL VAN DE
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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/beplanting 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 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	-
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 rolkasten 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 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. oppervla k	max. inhoud	max. gothoogt e	max. bouwhoogt e
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduid ing anders is aangegeven		750 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'		2 ha		6 m	8 m
kassen ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw'		bestaand		6 m	8 m
teeltondersteunen de voorzieningen ter plaatse van de aanduidingen 'tuinbouw' en 'bomenteelt'		300 m ²			
teeltondersteunen de voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-2'		15 m ²			
erf- of terreinafscheidinge n: - voor de voorgevel - buiten het bouwvlak - overige plaatsen					1 m 1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. erf- of terreinafscheidinge n)					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 m³;
- 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 m³;
- 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 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. 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 ²	
	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) ¹ , 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 ²
survivalactiviteiten, excursiebedrijf	100	gehele boerenland
sociale functie (zorgboerderij, kinderopvang, resocialisatie)	50-200 ²	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 vervalt, 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 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.

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 groundbonden 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 milieuvoorschriften 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/rijsschool
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 Habitatrichtlijngebied 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 m² 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.