

TE KOOP

**BOERDERIJ
AAN DE HALSWEG 2
TE STELLENDAM,
TOTAAL GROOT
CIRCA 98.71.55 HA**

Kenmerk
60435422

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 boerderij met vrijstaand woonhuis, ligboxenstal, bedrijfsloods met circa 640 zonnepanelen, sleufsilos, ondergrond, erf en percelen landbouwgrond ter grootte van circa 98.71.55 ha, staande en gelegen aan en nabij de Halsweg 2 te Stellendam.

OMGEVING

Stellendam is een karakteristiek dorp op Goeree-Overflakkee, gelegen aan de rand van het Haringvliet en de Noordzee. Het dorp staat bekend om zijn visserijhaven, maar wordt ook omringd door een uitgestrekt en waardevol agrarisch landschap. De omgeving wordt gekenmerkt door open polders, grote akkerbouwpercelen en een strak verkavelingspatroon dat typerend is voor het Zuid-Hollandse eiland.

Het landelijk gebied rond Stellendam heeft een sterk agrarisch karakter. Akkerbouw vormt de belangrijkste functie, waarbij gewassen zoals aardappelen, uien, suikerbieten en granen op de vruchtbare zeekleigronden worden geteeld. De combinatie van de openheid van het landschap, de lange zichtlijnen en de afwisseling van landbouwgronden, watergangen en dijken zorgt voor een rustige en ruimtelijke uitstraling. Het agrarische gebied speelt niet alleen een belangrijke economische rol, maar draagt ook bij aan de landschappelijke kwaliteit en het behoud van het karakteristieke polderlandschap van Goeree-Overflakkee.

AANGEBODEN BOERDERIJ

Het voormalig veebedrijf is tot en met 2007 actief geweest als melkveehouderij met jongvee. Vanaf 2008 is het bedrijf voortgezet als akkerbouwbedrijf met hiernaast nog enkele (hobbymatig gehouden) stuks vleesvee. De ligboxenstal is nog volledig intact gelaten.

Ook de melkput (2 x 7 visgraat) en het tanklokaal zijn volledig intact gehouden.

Het erf bestaat uit een grote, met gestort beton, verharde oppervlakte. Aan de achterzijde (oostzijde) op het erf liggen de voormalige sleufsilos. In het verleden betroffen dit een vijftal gekoppelde silos waarvan twee tussenwanden zijn verwijderd waardoor feitelijk drie sleufsilos zijn ontstaan.

De aangeboden boerderij bestaat feitelijk uit drie kavels met mogelijke uitbreiding van een aangrenzend (erfpacht)perceel en percelen dijkgrond:

- De huiskavel met bouwblok van circa 00.90.00 ha en circa 47.74.40 ha cultuurgrond. Het erfpachtperceel maakt feitelijk ook onderdeel uit van de huiskavel, waardoor de huiskavel uitkomt op een oppervlakte van circa 50.74.80 ha cultuurgrond. Inclusief het bouwblok en het huidige erfpachtperceel heeft de huiskavel een oppervlakte van 51.64.80 ha.
- Veldkavel grenzend aan de huiskavel. Deze kavel kan ook met de huiskavel worden gezien als één veldkavel. De begrenzing wordt gevormd door een sloot die ook bij het aanbod behoort. De oppervlakte van deze veldkavel is 25.74.40 ha.
- Veldkavel gelegen tussen de Stoofweg en de Kraaijenissedijk te Dirksland. De kavel ligt op circa 3 km afstand van de aangeboden boerderij en heeft een oppervlakte van 21.32.35 ha.



VOORWAARDELIJK TE VERKRIJGEN GEBRUIKSRECHTEN

- *Percelen dijkgrond ter grootte van 03.25.00 ha*
Dit betreffen dijkpercelen die in eigendom van het waterschap Hollandse Delta zijn. Het waterschap heeft aangegeven bereid te zijn de percelen te verpachten aan de opvolgende eigenaar van de boerderij. De pachtsom alsdan bedraagt € 125,00 per ha. Hiernaast zal het waterschap mogelijk aanvullende inrichtingsvoorwaarden aan de percelen kunnen stellen.
- *Huidige erfpachtperceel van 03.00.40 ha*
Dit perceel is gelegen aan de rand van en maakt feitelijk onderdeel uit van de huiskavel. Onduidelijk is óf dit perceel kan worden overgedragen en zo ja, op basis van welke gebruikstitel. Verkoper kan dan ook niet worden gehouden aan de overdracht van dit perceel. Of er een overdacht zal plaatsvinden, en zo ja onder welke voorwaarden, zullen partijen nader bespreken.

De boerderij heeft een grootverbruikersaansluiting voor elektra van 3 x 250 kVA en een eigen transformatorhuisje. Dit transformatorhuis is gerealiseerd om de circa 640 zonnepanelen aan te kunnen sluiten op het net. Voor de realisatie van de zonnepanelen is een SDE-subsidie toegekend. Bij de verkoop van de boerderij zal bij RVO een aanvraag worden gedaan om deze resterende termijn van de SDE-subsidie over te dragen op de opvolgende eigenaar van de boerderij.

In het verleden zijn in de directe omgeving van de aangeboden boerderij windmolens gerealiseerd. Bij de aangeboden boerderij wordt geen windmolen aangeboden. Wel wordt er een jaarlijkse vergoeding betaald ten gunste van de eigenaar van de woning ter compensatie van de mogelijke aantasting van het woongenot als gevolg van slagschaduw en/of geluidsoverlast. Deze vergoeding wordt betaald voor de periode zolang de windmolen(s) van het park aanwezig zijn. Hiertoe is in beginsel een opstalrecht gevestigd voor een termijn van 35 jaar. Indien het windmolenpark eerder zal worden beëindigd dan zal ook de vergoeding voor het gedeelde woongenot gelijktijdig hiermee eindigen. Het opstalrecht zal eindigen in 2055, waardoor deze vergoeding dan ook maximaal tot 2055 zal doorlopen. Verkoper kan niet worden gehouden aan het mogelijk eerder beëindigen van deze vergoeding.

Voor de windmolen die het dicht bij het erf is gesitueerd, deze staat op het kadastrale perceel gemeente Melissant, sectie F, nummer 579, is ten gunste van de opstalrechthouder een erfdienstbaarheid uitweg overeengekomen.

Het aanwezige windmolenpad dat parallel loopt aan de Halsweg, zal eigendom worden van de toekomstige eigenaar. Hierbij mag de opstalrechthouder gebruik maken van dit pad voor alle handelingen die aan de windmolen dienen plaats te vinden.

Status aanwezige vergunning

Door de eigenaar is op 18 april 1995 een kennisgevingsformulier Besluit melkrundveehouderijen aan B&W gericht. Eigenaar heeft op 24 april 1995 een bevestiging van B&W ontvangen.

In september 1993 heeft verkoper een melkrundveehouderij opgericht. De aard en inrichting van de ligboxenstal is nog steeds voorzien van de voor het houden van melkvee benodigde stalinrichting en melkinstallatie, dan wel de onderdelen die in het verleden ten dienste hebben gestaan van de melkveehouderij. De melding voorzag in het hebben en houden van 100 stuks grootvee en 70 stuks jongvee. Verkoper kan er alleen voor instaan dat deze feiten zien op een historische situatie en de feitelijke aanwezigheid van de aangeboden boerderij.

Aan deze feiten en/of vaststelling kunnen geen garanties, toezeggingen, of verwachtingen worden ontleend omtrent de huidige juridische status, de geldigheid van de historische melding, de aanwezigheid van een bruikbare milieurechtelijke referentiesituatie of de mogelijkheden voor huidige en/of toekomstige vergunningverlening, natuurtoetsing, intern of extern salderen.



Koper verklaart vooraf dat hij, als dit benodigd is voor zijn gewenste bedrijfsvoering, onderzoek te zullen verrichten naar de betekenis van de historische bedrijfsvoering, de gedane melding in 1993 en de aanwezige bedrijfsvoorzieningen.

Alle risico's of onzekerheden die hiermee verband houden komen volledig voor rekening en risico van de opvolgende eigenaar.





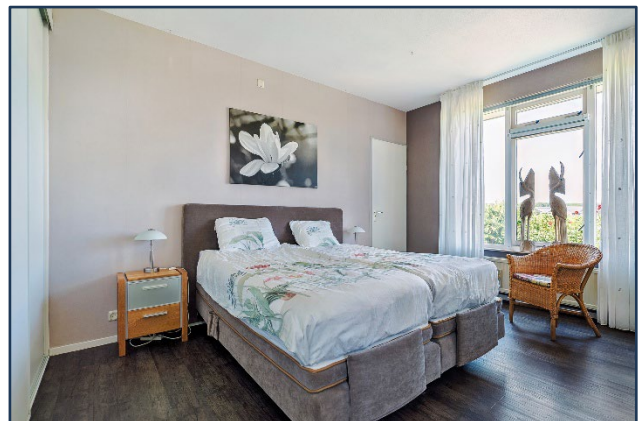
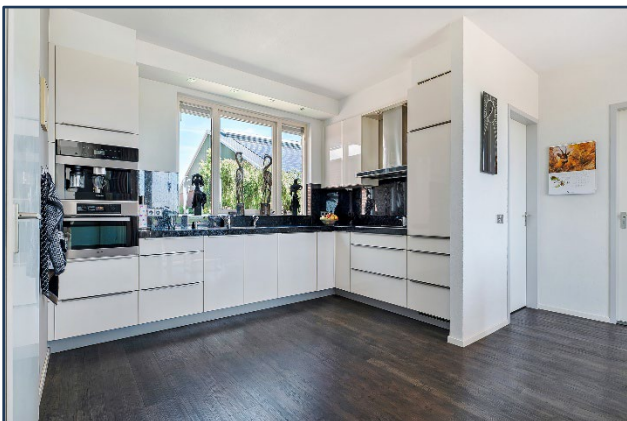
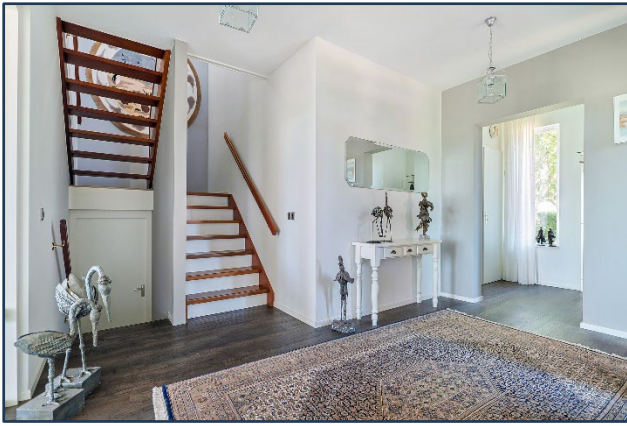


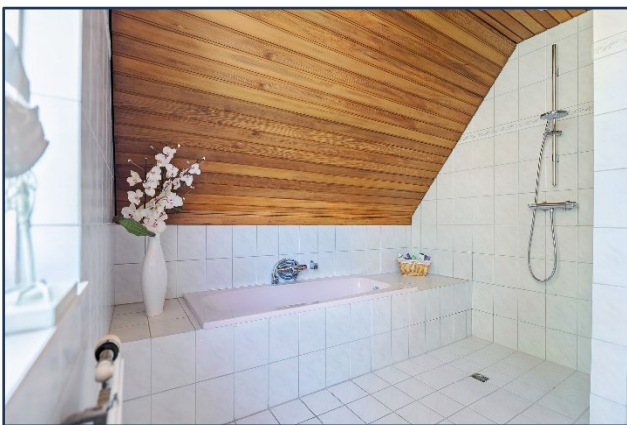
WONING

bouwjaar	1993 (bron: eigenaar)
inhoud	circa 1.010 m ³
oppervlakte	circa 233 m ² (bron: meetrapport)
renovaties	2008: nieuwe dakpannen 2010: nieuwe keuken 2014: nieuwe pvc-vloer op de begane grond
fundering	onderheid, inclusief terras
kelders	aanwezig, circa 6.26 m x 2.09 m
constructie	traditioneel
gevels	opgetrokken in metselwerk
vloerconstructie	betonvloer
kapconstructie	samengesteld dak met pannen gedekt
thermische isolatie	dak: aanwezig gevel: aanwezig beglazing: aanwezig vloeren: aanwezig
puien en kozijnen	hardhout
plafonds	breedplaatplafond
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	begane grond: entree, hal, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer, keuken en slaapkamer. Woonkamer met eetgedeelte en toegang tot het terras, de werkkamer en wasruimte. Open keuken met rechthoekige opstelling voorzien van diverse apparatuur. Slaapkamer op de begane grond met eigen badkamer. De volledige begane grond is voorzien van vloerverwarming. eerste verdieping: overloop met toiletruimte en toegang tot vier ruime slaapkamers en de badkamer. Badkamer met wastafel, douche en ligbad. Badkamer is voorzien van vloerverwarming. Via een luik is er toegang tot de bergzolder.
bijzonderheden	Compensatie slagschaduw en geluidsoverlast ten bedrage van circa € 9.255,54 per jaar (peiljaar 2026). Deze wordt jaarlijks geïndexeerd conform het Consumenten Prijs Indexcijfer (CPI), zoals deze jaarlijks door het CBS wordt gepubliceerd.







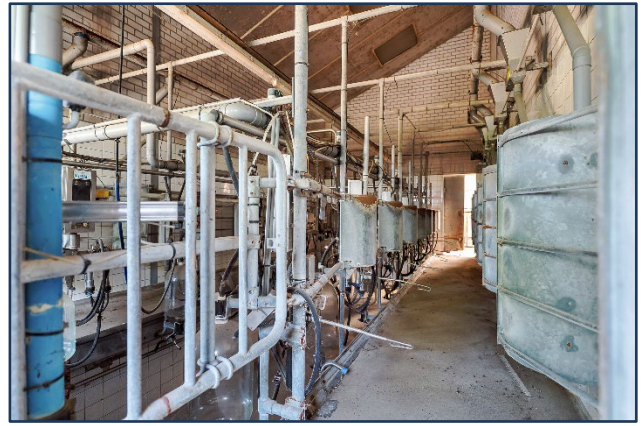


LIGBOXENSTAL

bouwaard	ligboxenstal
gebruik	Niet meer in gebruik als zodanig, maar wel weer in gebruik te nemen.
bouwjaar	1993 (bron: BAG-viewer)
oppervlakte (bvo)	totaal 48.33 m x 28.89 m = circa 1.396 m ²
nokhoogte	circa 9,26 m
goothoogte	circa 3,50 m
renovaties	niet recent
fundering	op staal gefundeerd
kelders	Aanwezig onder volledige stal circa 2.050 m ³ en een aparte kelder onder het tanklokaal van circa 50 m ³ . Deze kelder wordt gebruikt voor de opvang van regenwater. Hiernaast is er een aparte kelder onder jongveestal. Deze kelder is ongeveer 170 m ³ . In deze kelder komt ook het huishoudelijk afvalwater uit.
constructie	stalen spantconstructie met houten gordingen
gevels	Opgetrokken in metselwerk vanaf peil tot circa 2,50 m. Hierboven tot aan de dakbedekking een space-boarding gevelbekleding
deuren	2x grote schuifdeur, 4x dubbele deur en 4x loopdeur
vloerconstructie	beton
kapconstructie	in 2016 vervangen door sandwichpanelen
dakbedekking	golfplaten met circa 640 zonnepanelen, inclusief de werktuigenloods
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	Tanklokaal (10.30 m x 4.01 m), melkput (10.30 m x 5.10), jongveestal (10.31 m x 10.30 m) en ligboxenstal (37.71 m x 28.89).



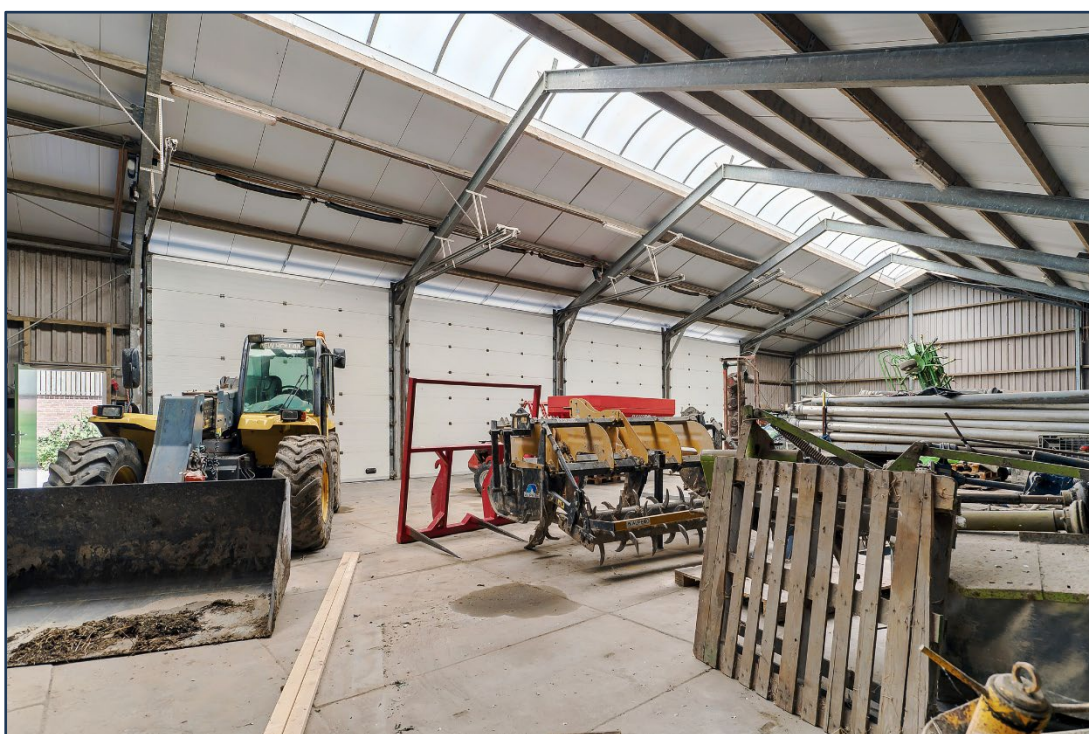




LOODS MET WERKPLAATS EN GARAGE

bouwaard	kapschuur en loods
gebruik	werktuigenberging, werkplaats en garage
bouwjaar	1993 (bron: eigenaar)
oppervlakte (bvo)	werktuigenloods circa 460 m ² werkplaats circa 98 m ² garage circa 65 m ²
nokhoogte	loods: circa 6,56 m werkplaats en garage: circa 4,87 m
goothoogte	loods: circa 4,10 m (noordzijde); circa 2,80 m (zuidzijde) werkplaats en garage: circa 2,80 m
renovaties	in 2016 golfplaten dak vervangen door sandwichpanelen
fundering	betonpoeren
kelders	geen
constructie	traditionele bouwaard
gevels	damwandprofielplaten, niet geïsoleerd
deuren	vier sectionaaldeuren en een sectionaaldeur ter hoogte van de garage
vloerconstructie	betonplaten
kapconstructie	gegalvaniseerde spanten met houten gordingen
dakbedekking	sandwichpanelen
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	Garage, werkplaats en werktuigenloods met aangebouwd kippenhok. De verschillende gedeelten zijn gescheiden met twee schuifdeuren.







SLEUFSILO'S EN ERF

bouwaard	betonplaten in de sleufsilos en gestort beton op het erf
bouwjaar	1993
oppervlakte	circa 1.900 m ² sleufsilos en circa 1.600 m ² gestort beton op het erf
verharding	betonplaten en gestort beton
wanden	circa 1,25 m hoog
kwaliteit	goed
bijzonderheden	Het erf heeft twee ingangen. Eén vanaf de Halsweg naar de woning en één achter de gebouwen op het erf.



HUISKAVEL

oppervlakte	circa 77.39.20 ha
kadastraal bekend	gemeente Melissant, sectie F, nummer 70, 71, 330, 407 (gedeeltelijk), 437 (gedeeltelijk) en 578 en gemeente Stellendam, sectie H, nummer 67 (recht van erfpacht), 68, 488 en 489
ligging	buitengebied Stellendam in de Halspolder
gebruik	agrarisch
ontsluiting	Goed, via het erf naar de Halsweg en via twee dammen naar de Halsweg aan de noordzijde. Westwaarts via twee dammen naar de Tiendeweg; in zuidelijke richting via vier dammen naar de Oudedijk en via één dam naar de Kraaijenssedijk.
grondsoort	Kalkrijke poldervaaggronden; klei, profielverloop 2; lichte klei, profielverloop 5 en zware zavel, profielverloop 2 en 5
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	Goed, via drainage h.o.h. circa 5 m, aangelegd vanaf 1995 tot heden.
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	Kavelpad dat loopt vanaf het erf over de huiskavel naar de ten zuiden gelegen Oudedijk.
ziekten en/of plagen	onbekend
bijzonderheden	Inclusief 03.00.40 ha erfpacht, dat eindigt op 31 december 2044.

VELDKAVEL

oppervlakte	circa 21.32.35 ha
kadastraal bekend	gemeente Melissant, sectie F, nummer 477 en 479
ligging	buitengebied Melissant in de Polder Kraaijenisse
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, via twee dammen naar de Stoofweg (aan de zuidzijde) en één dam naar de Kraaijenssedijk (aan de noordzijde)
grondsoort	Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	Goed, via drainage h.o.h. circa 5 m, aangelegd vanaf 1995 tot heden.
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	niet van toepassing
ziekten en/of plagen	onbekend
bijzonderheden	geen





TERREINVOORZIENINGEN EN ERF

aantal inritten	twee
hekwerken	aanwezig
kavelpad	1. windmolenpad, asfalt 2. kavelpad vanaf de Halsweg in zuidelijk richting naar de Oudedijk, gestort beton
groenvoorzieningen	wel aanwezig
terreinverlichting	wel aanwezig
kwaliteit	goed
oppervlakte	erf: circa 1.600 m ² windmolenpad: circa 1.400 m ² kavelpad: circa 2.100 m ²



NUTSVOORZIENINGEN

Het woonhuis is aangesloten op gas, water, elektriciteit (220/380), telefoon, CAI, glasvezel en centrale verwarming. De afvoer van huishoudelijk afvalwater loopt via een rioleringsstelsel naar de kelder van de kalverstal. Dit is een aparte kelder onder de ligboxenstal.

ENERGIELABEL

Het woonobject heeft het energielabel B toegekend gekregen per 6 augustus 2026.
Een officieel document is in bezit bij de eigenaar/verkoper.

KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

Huiskavel

gemeente	sectie	nummer	grootte
Melissant	F	70	19.84.40 ha
Melissant	F	71	05.90.00 ha
Melissant	F	330	02.52.55 ha
Melissant	F	407 (gedeeltelijk)	01.82.10 ha (circa)
Melissant	F	437 (gedeeltelijk)	00.18.80 ha (circa)
Melissant	F	578	25.18.65 ha
Stellendam	H	68	08.32.60 ha
Stellendam	H	488	10.59.37 ha
Stellendam	H	489	00.00.33 ha
totaal groot			74.38.80 ha (circa)

Huiskavel recht van erfpacht

gemeente	sectie	nummer	grootte
Stellendam	H	67	03.00.40 ha
totaal groot			03.00.40 ha

Veldkavel

gemeente	sectie	nummer	grootte
Melissant	F	477	08.17.10 ha
Melissant	F	479	13.15.25 ha
totaal groot			21.32.35 ha



LIGGING EN GEBRUIK

De percelen zijn gelegen in het buitengebied van Stellendam.

Het huidige gebruik van de percelen is akkerbouwland.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

	2026	2025	2024	2023	2022
Perceel Melissant F 70	Bieten/tulp	Aardappelen/ rietzwenkgras	Uien/bieten	Graszaad/tarwe	Erwten/uien
Perceel Melissant F 71	Bieten/tulp	Aardappelen/ rietzwenkgras	Uien/bieten	Graszaad/tarwe	Erwten/uien
Perceel Melissant F 330	Aardappelen/ tarwe/erwten/ groenbemesting/ graszaad	Uien/bieten/ Tarwe/aardappelen	Tulp/aardappelen	Graszaad/tulp/ Tarwe/bieten	Aardappelen/ tarwe/ graszaad
Perceel Melissant F 407	Graszaad/uien	Tulp/tarwe	Erwten/bieten	Aardappelen	Tulp
Perceel Melissant F 437	Uien	Tarwe	Bieten	Aardappelen	Tulp
Perceel Melissant F 477	Uien	Erwten	Tarwe	Bieten	Graszaad
Perceel Melissant F 479	Uien/tarwe	Erwten/bieten	Tarwe/aardappelen	Bieten/uien	Graszaad
Perceel Melissant F 578	Aardappelen/ tarwe/erwten/ groenbemesting/ graszaad/uien	Uien/bieten/ Tarwe/aardappelen/ tulp	Tulp/aardappelen/ Erwten/bieten	Graszaad/tulp/ tarwe/bieten/ aardappelen	Aardappelen /tarwe/ Graszaad/tulp
Perceel Stellendam H 67	Tarwe/erwten/ groenbemesting	Bieten/tarwe	Aardappelen	Tulp/bieten/ tarwe/bieten	Tarwe/ graszaad
Perceel Stellendam H 68	Aardappelen/ tarwe	Uien/bieten	Tulp/aardappelen	Graszaad/tulp	Aardappelen/ tarwe
Perceel Stellendam H 488	Aardappelen/ tarwe/erwten/ groenbemesting	Uien/bieten/ tarwe	Tulp/aardappelen	Graszaad/tulp/ tarwe/bieten	Aardappelen/ tarwe/ graszaad

¹ Bron: Boer & Bunder



HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

De aangeboden percelen zijn niet belast met herinrichtingsrente.

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

ZAKELIJKE RECHTEN

De percelen zijn belast met de navolgende zakelijke rechten:

- een opstalrecht Nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van Stedin Netbeheer BV (perceel Stellendam H 488).
- een opstalrecht ten behoeve van Stedin Netbeheer BV (perceel Stellendam H 489).
- een opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van Stedin Netbeheer BV (perceel Stellendam H 489).
- een erfdienstbaarheid ten gunste van de opstalrechthouder van de windmolen en ten laste van de aangeboden percelen kadastraal bekend gemeente Melissant, sectie F, nummers 70, 71 en 578.
- Een recht van erfpacht op het kadastrale perceel gemeente Melissant, sectie H, nummer 67, groot 3.00.40 ha. Er is een voorkeursrecht over- en weer ten gunste van de grondeigenaar, respectievelijk de erfpachter. Onduidelijk is of dit perceel zal worden overgedragen en zo ja, op basis van welke gebruikstitel. Dit kan op basis van het voortzetten van de lopende erfpachtovereenkomst (die eindigt op 31 december 2044) of mogelijk op basis van vol-eigendom.

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.

KWALITEIT

De gronden zijn van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als kalkrijke poldervaaggronden; klei, profielverloop 2; lichte klei, profielverloop 5 en zware zavel, profielverloop 2 en 5.²

De aangeboden percelen zijn ontwaterd door middel van drainage en daardoor geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

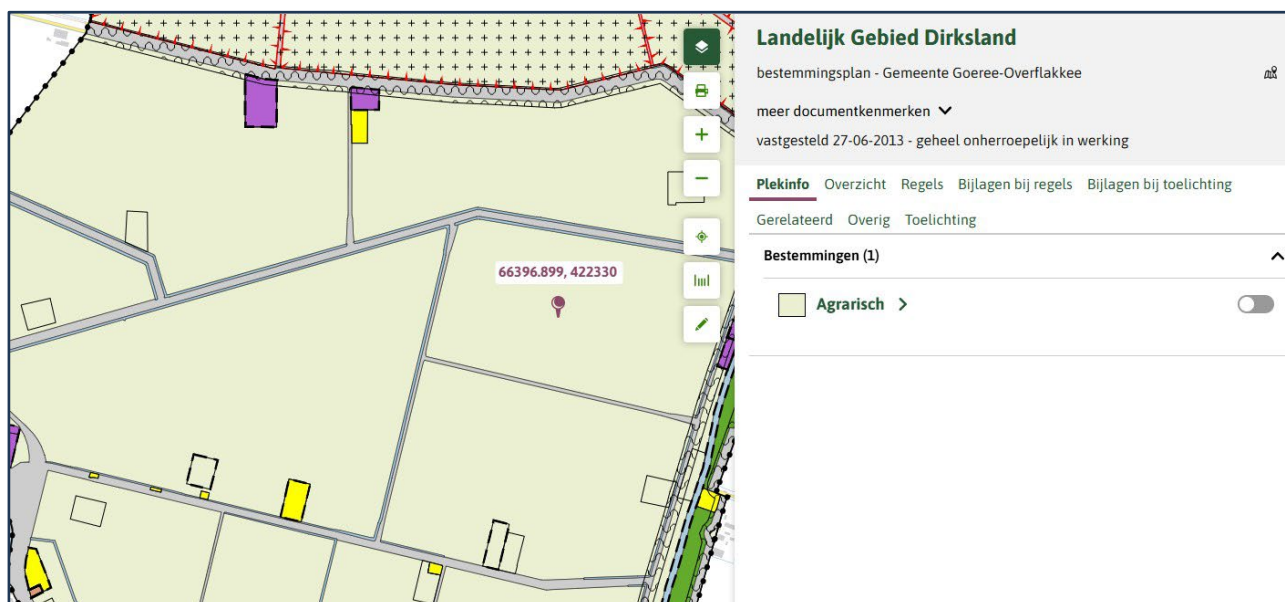
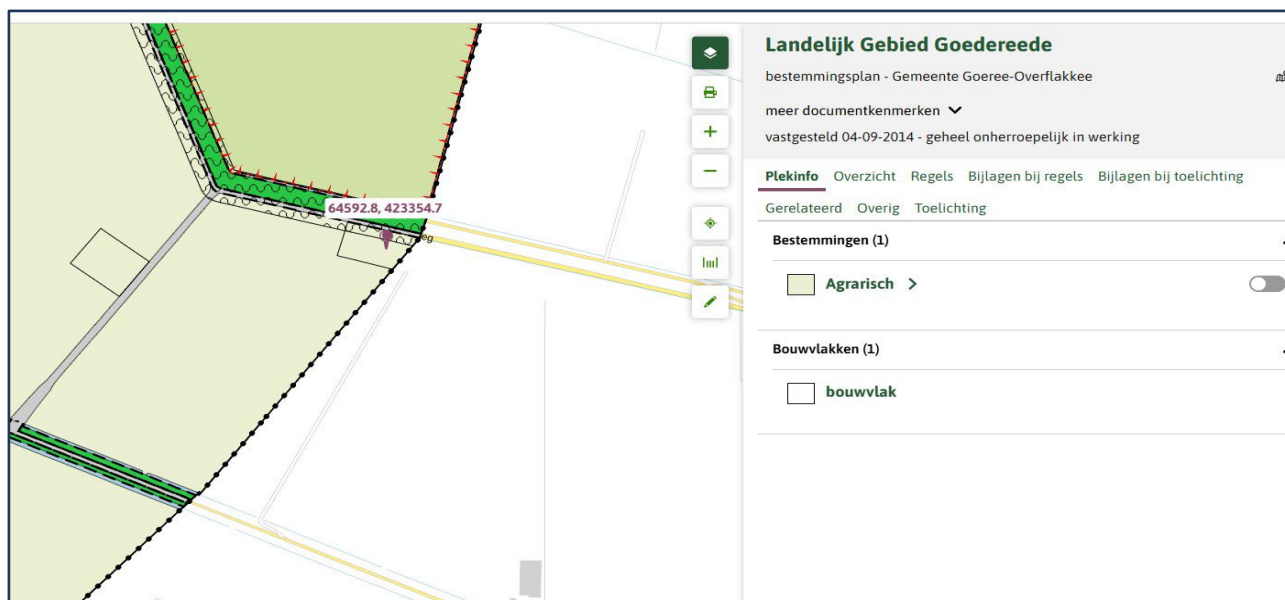
Voor de aangeboden boerderij vigeren de omgevingsplannen 'Landelijk Gebied Goedereede', vastgesteld door de raad op 4 september 2014 en 'Landelijk Gebied Dirksland', vastgesteld door de raad op 26 juni 2013.³

In beide omgevingsplannen hebben de percelen de bestemming 'Agrarisch' waarbij de perceelsgedeelten grenzend aan de Halsweg ook de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' hebben.

² Bron: STIBOKA

³ Bron: Omgevingsloket





Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Goeree-Overflakkee 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 clause worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

JACHT

De jacht op de aangeboden percelen is tot 6 december 2028 verhuurd.

PRODUCTIERECHTEN

Op de aangeboden percelen rusten geen productierechten.

Indien gewenst kan de opvolgende eigenaar de Leden Leverings Bewijzen (LLB's) tegen een marktconforme vergoeding overnemen.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs (voor het geheel)	Percelen landbouwgrond: € 20,00 per m². Woning, gebouwen, erf en ondergrond: € 1.500.000,00. Kadastraal perceel gemeente Stellendam, sectie H, nummer 67: nader overeen te komen

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

Bijlage 4: 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.

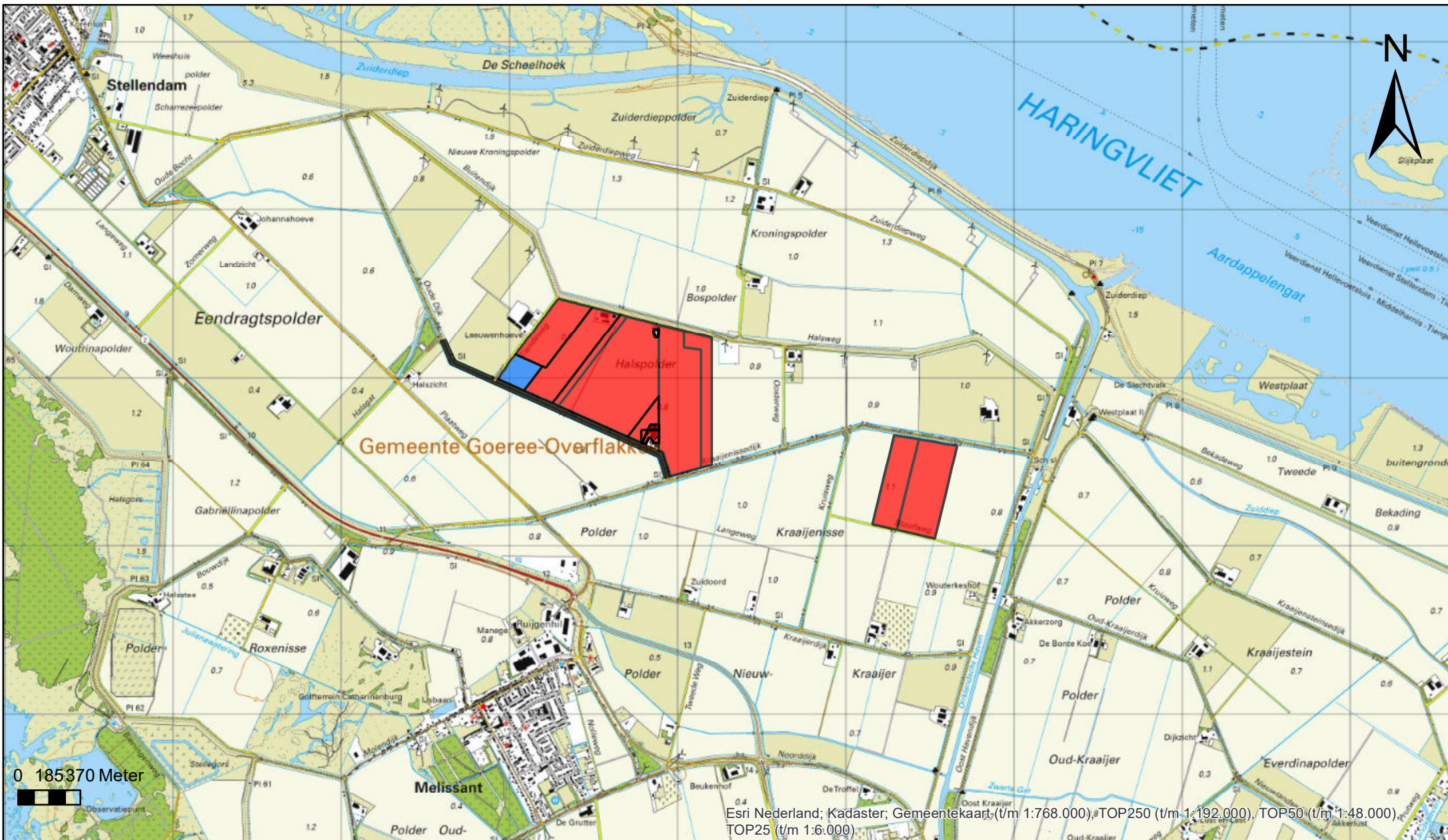
In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.



BIJLAGE 1

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





Legenda

- Te verkopen percelen, totaal groot circa 95.71.15 ha
- Buiten verkoop
- Recht van erfpacht, groot 03.00.40 ha en voorwaardelijk te verwerven
- Dijkpercelen in geliberaliseerde pacht, totaal groot 03.25.00 ha

Kenmerk: 60435422|G09|sbe

augustus 2026

Schaal: 1:30.000

Te verkopen boerderij
aan de Halsweg 2 te Stellendam.

OVERWATER
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters

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.

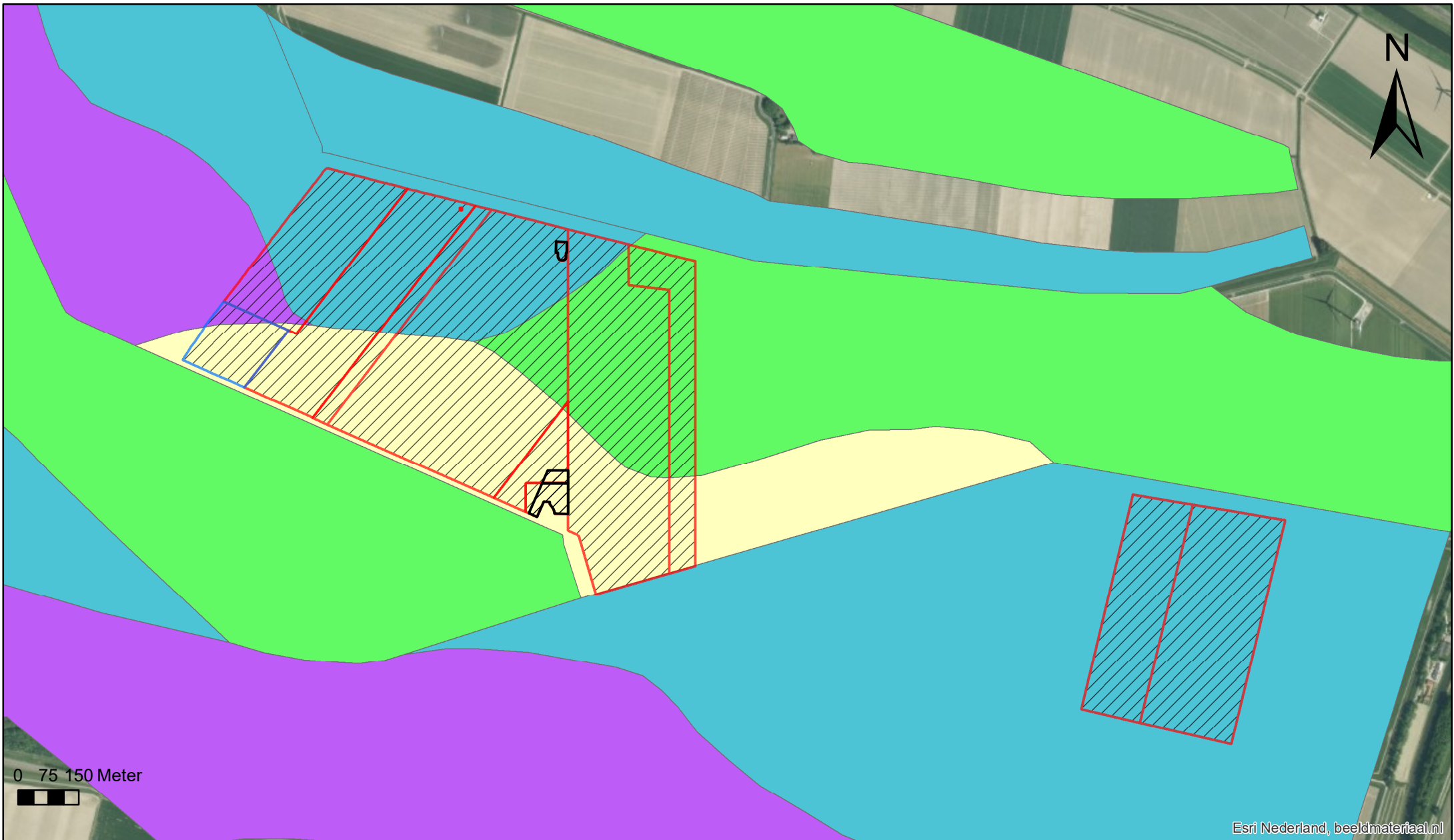


Legenda		Kenmerk: 60435422 G08 sbe		 Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters
	Te verkopen percelen, totaal groot circa 95.71.15 ha	augustus 2026	Schaal: 1:8.000	
	Recht van erfpacht, groot 03.00.40 ha, voorwaardelijk te verwerven	Te verkopen boerderij aan de Halsweg 2 te Stellendam.		
	Dijkpercelen in geliberaliseerde pacht, totaal groot 03.25.00 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

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





Esri Nederland, beeldmateriaal.nl

Legenda Te verkopen percelen, totaal groot circa 95.71.15 ha Buiten verkoop Recht van erfpacht, groot 03.00.40 ha Bodemkaart OMSCHRIJVING Kalkrijke poldervaaggronden; klei, profielverloop 2 Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5 Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 2 Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5	Kenmerk: 60435422 G07 sbe		OVERWATER Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters 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.
	augustus 2026	Schaal: 1:12.500	
	Te verkopen boerderij aan de Halsweg 2 te Stellendam.		

BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



- 3.1 Bestemmingsomschrijving
- 3.2 Bouwregels
- 3.3 Afwijken van de bouwregels
- 3.4 Specifieke gebruiksregels
- 3.5 Afwijken van de gebruiksregels
- 3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 3.7 Wijzigingsbevoegdheden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 1.8 sub a, b, e, f, g, i en j, met dien verstande dat nieuwvestiging, hervestiging of omschakeling van de in lid 1.8 onder sub e, g en i genoemde agrarische bedrijven niet is toegestaan;

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij met nertsensheds;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt': sierteelt;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met dien verstande dat:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur': uitsluitend een veldschuur;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kaasmakerij': tevens een kaasmakerij;
- g. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij' uitsluitend bestemd zijn voor een agrarisch bedrijf zoals genoemd onder a met een ondergeschikte neventak intensieve veehouderij;
- h. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend zijn bestemd voor opslag ten behoeve van agrarische bedrijven en agrarische hulp- en nevenbedrijven en de stalling van vee, niet zijnde intensieve veehouderij, alsmede voor afschermend groen;
- i. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf voor machines en werktuigen' tevens bestemd zijn voor een kraanverhuurbedrijf en verhuur van machines en werktuigen behorende tot en met categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- j. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' tevens zijn bestemd voor een groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen bij wijze van nevenfunctie;
- k. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' tevens bestemd zijn voor een paardenhouderij annex paardenfokkerij;
- l. windturbines uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';

met daaraan ondergeschikt:

- m. de nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 3.1. en zoals toegestaan conform lid 3.4;

Tabel 3.1 Nevenfuncties, bij recht toegestaan

nevenfunctie

wonen/hobbyboer/terreinbeheer- en onderhoud
kleinschalige natuurontwikkeling
intensieve kwekerij bij wijze van neventak
kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, niet zijnde wandel-, voet- en fietspaden
kleinschalige horeca in het hoofdverblijf
aan huis gebonden beroepen
opslag en stalling van agrarische producten
verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde agrarische producten
kinderboerderij
paardenstalling
verhuur van fietsen
kleinschalig kamperen
educatie
zorglandbouw, uitsluitend in de vorm van dagbesteding
bed & breakfast

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming en bedrijfswoningen met bijgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en gelden de volgende regels:

- c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, worden binnen het bouwvlak gebouwd met dien verstande dat op gronden met de specifieke bouwaanduiding 'zonder gebouwen' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- d. erfbebouwing dient op te minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning te worden gebouwd;
- e. overigens geldt per bouwvlak het volgende:

	max. aantal	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij anders middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven	750 m ³		bedrijfswoning 6 m uitbouw 3 m	bedrijfswoning 10 m uitbouw 6 m
bijgebouwen per bedrijfswoning (inclusief overkappingen)			75 m ²	3 m	bijgebouwen 6 m overkappingen 2,7 m
bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'			zoals aangegeven middels de aanduiding 'maximum	4 m	6 m

			bebouwd oppervlakte'		
bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij'			zoals aangegeven middels de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte'	4 m	6 m
opslag agrarische producten ten behoeve van van elders gevestigde agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'opslag'			1.400 m ² *)		
bebouwing ten behoeve van een intensieve kwekerij			bestaand		
overige bedrijfsgebouwen			volledig bouwvlak	6 m, tenzij anders is aangegeven middels de aanduiding 'maximum goothoogte'	10 m, tenzij anders is aangegeven middels de aanduiding 'maximum bouwhoogte'
mestsilo's		2.500 m ³ **)			6 m
foliebassins en mestzakken					4 m
silo's					12 m
windturbines	3 in totaal				120 m
terreinafscheidingen: - voor de voorgevel van de bedrijfswoning - op overige plaatsen					1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m

*) deze oppervlaktemaat heeft uitsluitend betrekking heeft op gebouwen

**) met een maximum van 40 m³ per hectare per bedrijf;

met dien verstande dat:

f. ten minste 75% van de bebouwing uit bedrijfsgebouwen bestaat en ten hoogste 25% van de bebouwing ten dienste staat van de bedrijfswoning.

g. voor de reeds bestaande erfbebouwing, niet passend binnen het bepaalde onder e het volgende geldt:

1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
3. het gebruik van kassen, anders dan hobbykassen, is in geen geval toegestaan;

4. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van overschrijding bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 3.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. bouwvlakken voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mogen alleen overschreden worden indien is aangetoond dat hiertoe de noodzaak bestaat om aan wettelijke eisen te kunnen voldoen;
- b. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist, hetgeen door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies wordt aangetoond;
- c. het bouwvlak mag met ten hoogste 100 m² worden overschreden;
- d. de totale bouwmogelijkheden van het bouwvlak mogen tot ten hoogste 2 ha worden vergroot;
- e. indien het bouwvlak wordt vergroot ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf, dient uit een ondernemersplan het perspectief op volwaardigheid te blijken;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- g. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

3.3.2 Ten behoeve van goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het toestaan van grotere goot- en bouwhoogten voor bedrijfsgebouwen met inachtneming van het volgende:

- a. de goothoogte bedraagt ten hoogste 7 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m;
- c. de onder a. en b. genoemde maten zijn alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien het vergroten van de goot- of bouwhoogte vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist, hetgeen door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies wordt aangetoond;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.3.3 Ten behoeve van mestopslag, sleufsilos en kuilvoerplaten buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het toestaan van mestsilos en mestplaten, sleufsilos en kuilvoerplaten buiten het bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aansluitend aan het bouwvlak en binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. mestsilos en mestplaten, sleufsilos en kuilvoerplaten buiten het bouwvlak, mits aansluitend aan het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan indien een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m.

3.3.4 Ten behoeve van nieuwbouw in het kader van overige nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het toestaan van nieuwbouw voor nevenfuncties zoals opgenomen in lid 3.1 met inachtneming van het volgende:

- a. nieuwbouw dient gepaard te gaan met afbraak van bestaande gebouwen, niet zijnde monumenten;
- b. de oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing mag maximaal de helft bedragen van de oppervlakte van het gebouw dat wordt afgebroken, tenzij afbraak en herbouw bijdragen aan substantiële vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van het totale perceel, zulks ter toetsing door de natuur- en landschapsdeskundige op grond van een (her)inrichtingsplan, waarbij herbouw tot maximaal 100% van de te slopen oppervlakte gebouwen kan worden toegestaan, hetgeen door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies wordt aangetoond.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. mestopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan.
- b. oppervlakte van bebouwing in gebruik voor intensieve veehouderij als neventak bedraagt ten hoogste bestaand;
- c. de oppervlakte aan bebouwing in gebruik voor nertsensheds ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij' mag niet toenemen;
- d. nevenfuncties dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen, met een maximum oppervlak van 400 m², exclusief een eventuele buitenrijbaan ingeval van paardenstalling en kleinschalig kamperen;
- e. buitenopslag, niet zijnde opslag ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- f. per bouwvlak is ten hoogste 1 paardenbak toegestaan, met dien verstande dat de paardenbak binnen het bouwvlak ligt en de omvang ten hoogste 20x40 m bedraagt;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' ten hoogste 40 m² aan bebouwing in gebruik genomen mag worden ten behoeve van de groothandel in vloeibare, gasvormige brandstoffen bij wijze van nevenfunctie;
- h. ten aanzien van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt aanvullend het volgende:
 - 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 2. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 - 3. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 - 4. de afstand tot gevoelige functies bedraagt ten minste 100 m;
 - 5. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- i. ten aanzien van de nevenfunctie bed & breakfast geldt aanvullend het volgende:
 - 1. vloeroppervlak bedraagt ten hoogste 50% van het totaal aanwezige oppervlak;
 - 2. het aantal kamers bedraagt ten hoogste 7 en 10 bedden;
 - 3. bed & breakfast ten behoeve van tijdelijk of seizoensgebonden werk is niet toegestaan;
- j. aan-huis-gebonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woning;
- 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;
- l. de productie van energie uit biomassa is niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 3.2 met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen, met een maximum oppervlak van 400 m², exclusief een eventuele buitenrijbaan ingeval van paardenstalling en kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
 - 1. voor het gebruik van bestaande gebouwen ten behoeve van agrarische loonbedrijven of opslag/stalling als nevenactiviteit bij volwaardige/reële agrarische bedrijven of bij agrarische bedrijven bij wijze van deeltijd, een

maximale oppervlakte van 1.000 m² geldt;

2. voor het gebruik van bestaande gebouwen ten behoeve van kleinschalige horecagelegenheid een maximale oppervlakte van 100 m² geldt;
3. voor het bouwen van een nieuw gebouw ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten of terreinbeheer en -onderhoud, een maximale oppervlakte van 150 m² geldt;

- b. de nevenfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- e. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- f. de oppervlakte van buitenverblijven ten behoeve van een dierenpension bedraagt ten hoogste 50 m²;
- g. 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;
- h. buitenopslag, niet zijnde opslag ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- i. kleinschalige horecagelegenheden zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met een of meer van de volgende neventakken:
 1. verkoop eigen producten;
 2. kinderboerderij;
 3. paardenstalling;
 4. verhuur fietsen;
 5. kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen;
 6. bezoekerscentra;
 7. expositieruimten/ateliers.

Tabel 3.2 nevenfuncties via afwijking

nieuwe functies/gebruik
agrarische loonbedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
veehandelsbedrijven
foeragehandel
sierviskwekerij
dierenartspraktijk
overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zonder maatgevend milieuaspect 'Verkeer'
kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
hoveniersbedrijven
paardenhouderij
dierenpension voor kleine huisdieren
kampeerboerderijen
zorgboerderij met dagverblijf
bezoekerscentra
extensieve poldersport en boerengolf op omliggende weilanden mits niet begrensd als natuurgebied

3.5.2 Ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en 3.5 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. bedrijven toe te laten die voorkomen in categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf geen inrichting is als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en naar aard en invloed op de omgeving (gelet op specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

3.5.3 Ten behoeve van uitbreiding intensieve veehouderij als nevenfunctie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder b, c en d om de omvang van intensieve veehouderij te vergroten, met dien verstande dat is aangetoond dat hiertoe de noodzaak bestaat om aan wettelijke eisen te kunnen voldoen.

3.5.4 ten behoeve van de productie van energie uit biomassa

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder l om de productie van energie uit biomassa toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de productie van energie uit biomassa is uitsluitend toegestaan in bio-energieinstallaties;
- b. de productie van energie uit biomassa is uitsluitend toegestaan indien dit milieuhygiënisch inpasbaar is.

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

3.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van wandel-, fiets- en ruitersporen.

3.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

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

- a. werken en werkzaamheden die worden aangelegd of uitgevoerd binnen bouwvlakken;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de betrokken waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.7 Wijzigingsbevoegdheden

3.7.1 Ten behoeve van nieuwe natuur

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' 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 of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of als er contractueel is vastgelegd dat gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen.

3.7.2 Ten behoeve van Ruimte voor Ruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch te wijzigen ten behoeve van de bouw van één of meer burgerwoningen met inachtneming van het volgende:

- 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 door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies wordt aangetoond;
- c. de opstallen van het betreffende agrarisch bedrijf volledig worden gesloopt, eventueel met uitzondering van een behoudenswaardige, aan de woning gebouwde schuur;
- d. monumenten, aangeduid met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', mogen niet 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 eventueel aanwezige bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning;
- i. de woningen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- j. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor 1 januari 2007;
- k. de woning(en) voldoen aan het bepaalde in de bestemming Wonen van deze regels;
- l. de verschijningsvorm van de nieuw te bouwen woning past binnen, dan wel geen onevenredige afbreuk doet aan de karakteristiek van het buitengebied;
- m. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- n. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid, geurhinder en hoogspanningsverbindingen.

3.7.3 Ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak

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

- a. vergroting van het bouwvlak is alleen toelaatbaar voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';
- c. de noodzaak tot vergroting dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mogen uitsluitend worden vergroot indien dit noodzakelijk is in het kader van wettelijke eisen; ten aanzien van de oppervlakte aan bebouwing zijn de regels zoals opgenomen in lid 3.2 overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat dit oppervlak met ten hoogste 10% vergroot mag worden;
- f. overige bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.7.4 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – vervolgfuncties zoals opgenomen in tabel 3.3 zijn toegestaan met inachtneming van het volgende:

- 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 door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies wordt aangetoond;
- c. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid met dien verstande dat:
 1. nieuwbouw ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten of terreinbeheer en -onderhoud wel is toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²;
 2. nieuwbouw wel is toegestaan indien het aanwezige gebouw in een zodanig slechte bouwkundige staat verkeert dat herstel in redelijkheid niet kan worden verlangd dan wel van het aanwezige gebouw geen zinvol ander gebruik kan worden gemaakt mits nieuwbouw gepaard gaat met afbraak van bestaande gebouwen, niet zijnde monumenten, en de oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing maximaal de helft bedraagt van de oppervlakte van het gebouw dat wordt afgebroken, tenzij afbraak en herbouw bijdraagt aan substantiële vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van het totale perceel, zulks ter toetsing door de natuur- en landschapsdeskundige op grond van een (her)inrichtingsplan, waarbij herbouw tot maximaal 100% van de te slopen oppervlakte gebouwen kan worden toegestaan, hetgeen door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies wordt aangetoond;
- d. de oppervlakte van buitenverblijven ten behoeve van een dierenpension bedraagt ten hoogste 50 m²;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- k. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- l. het aantal woningen mag niet toenemen;
- 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;
- n. detailhandel uitsluitend is toegestaan indien het zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten betreft.

Tabel 3.3 Vervolgfuncties

vervolgfuncties
wonen
ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij en riet- en vlechtwerk
agrarische loonbedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
bedrijven in categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf geen inrichting is als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en naar aard en invloed op de omgeving (gelet op specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

veehandelsbedrijven
foeragehandel
hoveniersbedrijven
hoefsmederij
sierviskwekerij
dierenartspraktijk
kampeerboerderij binnen het hoofdverblijf
zorgboerderij met nachtverblijf
paramedische dienstverlening, zoals privékliniek, kuuroord of groepspraktijk
educatie en voorlichting
commerciële dienstverlening zoals een geluidsstudio
opslag/stalling van agrarische producten, caravans, auto's, boten en ten behoeve van elders gevestigde ambachtelijke bedrijven of detailhandel
kinderboerderij
paardenstalling
kinderopvang
paardenhouderij
dierenpension voor kleine huisdieren
kampeerboerderijen
bezoekerscentra
theeschenkerij
kantoren zonder baliefunctie
expositieruimten/ateliers

Artikel 3 Agrarisch

Plan: Landelijk Gebied Goedereede
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1924.GDRLandelijkgebied-BP30

- 3.1 Bestemmingsomschrijving
- 3.2 Bouwregels
- 3.3 Afwijken van de bouwregels
- 3.4 Specifieke gebruiksregels
- 3.5 Afwijken van de gebruiksregels
- 3.6 Wijzigingsbevoegdheden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische bedrijven zoals bedoeld in lid 1.9 sub a, b, d, f, g, h en i, met dien verstande dat nieuwvestiging of bedrijfsverplaatsing van de in lid 1.9 onder sub f, g en h genoemde agrarische bedrijven niet is toegestaan;

alsmede voor:

- b. recreatief medegebruik;
- c. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- d. wandel-, fiets- en ruiterspaden;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. de volgende nevenfuncties:

- 1. kleinschalige detailhandel;
- 2. agro-gerelateerde dagrecreatieve voorzieningen;
- 3. bed & breakfast.

3.2 Bouwregels

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

- a. de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen de volgende bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebouwd:
 - 1. terreinafscheidingen alsmede poldergemaaltjes;
 - 2. agrarische hulpgebouwen met een gezamenlijk grondoppervlak van ten hoogste 50 m² per bedrijf en een goothoogte van ten hoogste 3 m;
 - 3. sleufsilo's met een gezamenlijk grondoppervlak van ten hoogste 200 m² per bedrijf, mits de afstand tot het bijbehorende bouwvlak niet meer dan 50 m bedraagt;
 - 4. gaas- of boogkassen met een grondoppervlak van ten hoogste 1.000 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 m;
 - 5. mestbassins, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - mestbassin';
- c. erfbebouwing dient op ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- d. voor het overige gelden de volgende regels:

	max. aantal	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot hoogte	max. bouw hoogte
bedrijfswoning (incl. aan- en uitbouwen)	1, tenzij anders middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven	750 m ³		6 m	
bijgebouwen per bedrijfswoning (incl. overkappingen)			75 m ²	3 m	
kassen binnen het bouwvlak en achter de bedrijfswoning			300 m ²		
overige bedrijfsgebouwen			volledig bouwvlak	6 m	10 m
hooibergingen, krachtvoer-, kunstmest- en ruwvoedersilo's					12 m
mestsilo's					6 m *
overige bouw- werken, geen gebouwen zijnde					3 m

* de hoogte van de verticale wand(en) van de mestsilo's – gemeten vanaf het peil – mag niet hoger zijn dan 4 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Overschrijding bouwvlakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub a voor overschrijding van de grenzen van het bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. de grenzen van het bouwvlak mogen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² worden overschreden;
- b. de bebouwing, waarvoor de vergunning zal worden verleend, mag op geen grotere afstand van de overige bedrijfsgebouwen worden gebouwd dan voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- d. de initiatiefnemer dient met een schriftelijk advies van een ter zake deskundige de volwaardigheid van het betreffende bedrijf en de noodzaak en doelmatigheid van de overschrijding voor de bedrijfsvoering aan te tonen, waarbij in ieder geval wordt gelet op:
 1. de omvang van het bedrijf;
 2. de aard en inrichting van het bedrijf;
 3. de mate van mechanisatie van het bedrijf;
 4. de continuïteit van het bedrijf;
 5. de aanwezigheid van bedrijfsgebouwen die zijn afgestemd op de aard en omvang van het bedrijf;
 6. het hoofdberoep van de aanvrager en het al dan niet hebben van een volledige dagtaak in het betreffende bedrijf.

3.3.2 Woongelegenheid tweede huishouden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub d voor de uitbreiding en/of verbouw van een bedrijfswoning om daarin extra woongelegenheid op te nemen ten behoeve van een tweede huishouden, met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag met ten hoogste 150 m³ worden uitgebreid;
- b. aan deze bevoegdheid mag geen toepassing worden gegeven, indien:

1. het bedrijfswoningen betreft die op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan een inhoud hebben van 850 m³ of meer;
2. het tweede agrarische bedrijfswoningen betreft;
3. de uitbreiding en/of verbouw van de bedrijfswoning moet zodanig geschieden dat géén woningsplitsing plaatsvindt.

3.3.3 Overschrijding goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 3.2 sub d aangegeven goot- en bouwhoogtematen, met inachtneming van het volgende:

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van hooibergingen en silo's, geen mestsilos zijnde, mag ten hoogste 15 m bedragen;
- c. initiatiefnemer dient schriftelijk advies in te winnen bij het Ministerie van Defensie voor zover het betreft het oprichten van bouwwerken binnen een afstand van 500 m van het zenderstation van het Ministerie van Defensie.

3.3.4 Erfbebouwing op kortere afstand woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder c om erfbebouwing op een afstand van tenminste 1 m van de naar de weg gekeerde gevel van de woning te bouwen.

3.3.5 Mestopslag buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 en lid 3.4 om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van mestopslag buiten het bouwvlak toe te staan met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aansluitend aan het bouwvlak en binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. mestopslag buiten het bouwvlak, mits aansluitend aan het bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m.

3.3.6 Nieuwbouw in het kader van overige nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het toestaan van nieuwbouw voor nevenfuncties zoals opgenomen in lid 3.1 met inachtneming van het volgende:

- a. nieuwbouw dient gepaard te gaan met afbraak van bestaande gebouwen, niet zijnde monumenten of MSP-panden;
- b. de oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing mag maximaal de helft bedragen van de oppervlakte van het gebouw dat wordt afgebroken, tenzij afbraak en herbouw bijdragen aan substantiële vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van het totale perceel, zulks ter toetsing door de natuur- en landschapsdeskundige op grond van een (her)inrichtingsplan, waarbij herbouw tot maximaal 100% van de te slopen oppervlakte gebouwen kan worden toegestaan; hetgeen door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies wordt aangetoond.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan, voor zover:

1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte niet meer dan 50 m² bedraagt;
 3. het vloeroppervlak in gebruik voor de bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 20 m² bedraagt;
 4. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 5. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 6. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 7. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend;
- b. de in lid **3.1** onder f genoemde nevenfuncties zijn toegestaan, met dien verstande dat:
1. de nevenfuncties tot een oppervlak van maximaal 500 m² per agrarisch bedrijf zijn toegestaan;
 2. de bed & breakfast door de bewoner moeten worden uitgeoefend;
 3. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor een bed & breakfast minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning mag bedragen, bijgebouwen meegerekend;
 4. ten aanzien van een bed & breakfast geldt dat de woonfunctie in overwegende mate in het hoofdgebouw dient plaats te vinden;
 5. het aantal kamers per bed & breakfast maximaal 7 mag bedragen;
 6. ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten bij genoemde nevenfuncties zijn toegestaan;
- c. met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - mestbassin' is mestopslag buiten het bouwvlak niet toegestaan;
- d. buitenopslag, niet zijnde opslag ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- e. per bouwvlak is ten hoogste 1 paardenbak met een omvang van ten hoogste 20 x 40 m toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **3.1** ten behoeve van het toestaan van één of meer nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 3.1 met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte in gebruik voor nevenfuncties bedraagt per agrarisch bedrijf ten hoogste 500 m², exclusief een eventuele buitenrijbaan ingeval van paardenstalling en kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
 1. voor het gebruik van bestaande gebouwen ten behoeve van agrarische loonbedrijven of opslag/stalling als nevenactiviteit bij volwaardige/reële agrarische bedrijven of bij agrarische bedrijven bij wijze van deeltijd, een maximale oppervlakte van 1.000 m² geldt;
 2. voor het gebruik van bestaande gebouwen ten behoeve van een kleinschalige horecagelegenheid een maximale oppervlakte van 40 m² geldt;
 3. de nevenfunctie niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
- b. de nevenfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- e. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- f. de oppervlakte van buitenverblijven ten behoeve van een dierenpension bedraagt ten hoogste 50 m²;
- g. bij beëindiging van een agrarisch bedrijf wordt een bijbehorende minicamping uiterlijk 5 jaar na de bedrijfsbeëindiging beëindigd;
- h. 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;

- i. buitenopslag, niet zijnde opslag ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan.

Tabel 3.1 Nevenfuncties via afwijking

nevenfuncties/gebruik
agrarisch verwante bedrijven
ambachtelijke bedrijven gericht op de be- en verwerking van de eigen agrarische producten
opslag agrarische goederen
zorgboerderij met dagverblijf
minicamping met maximaal 25 standplaatsen
kleinschalige horecagelegenheid (theetuin)
manege
overige dagrecreatieve voorzieningen

3.5.2 Paardenbakken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.4 onder e ten behoeve van het realiseren van een paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- de paardenbak dient gesitueerd te worden direct grenzend aan het betreffende agrarische bouwvlak;
- het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
- de paardenbak mag niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden;
- van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- de omvang van de paardenbak mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m² per bouwperceel;
- lichtmasten en afrastering/hekken zijn niet toegestaan;
- overige bouwwerken zijn niet toegestaan.

3.6 Wijzigingsbevoegdheden

3.6.1 In het geval van een opgeheven agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch geheel of gedeeltelijk mogen wijzigen ten behoeve van de functies:

- wonen;
- agrarisch verwant bedrijf;
- dagrecreatieve voorziening;
- horecabedrijf;
- zorgboerderij;
- landgoed;
- verblijfsrecreatief bedrijf (met uitzondering van een minicamping);

met inachtneming van het volgende:

- de bedrijfsactiviteiten van het betreffende agrarisch bedrijf zijn beëindigd;
- er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid met dien verstande dat:

1. nieuwbouw ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten of terreinbeheer en -onderhoud wel is toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²;
 2. nieuwbouw wel is toegestaan indien het aanwezige gebouw in een zodanig slechte bouwkundige staat verkeert dat herstel in redelijkheid niet kan worden verlangd dan wel van het aanwezige gebouw geen zinvol ander gebruik kan worden gemaakt mits nieuwbouw gepaard gaat met afbraak van bestaande gebouwen, niet zijnde monumenten of MSP-panden, en de oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing maximaal de helft bedraagt van de oppervlakte van het gebouw dat wordt afgebroken, tenzij afbraak en herbouw bijdraagt aan substantiële vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van het totale perceel, zulks ter toetsing door de natuur- en landschapsdeskundige op grond van een (her)inrichtingsplan, waarbij herbouw tot maximaal 100% van de te slopen oppervlakte gebouwen kan worden toegestaan, hetgeen door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies wordt aangetoond;
- c. woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van reeds aanwezige woningen en overeenkomstig het aantal woningen dat ter plaatse aanwezig is op het tijdstip waarop het wijzigingsbesluit in ontwerp ter inzage wordt gelegd;
 - d. de oppervlakte van buitenverblijven ten behoeve van een dierenpension bedraagt ten hoogste 50 m²;
 - e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
 - f. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
 - g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
 - h. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - i. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet meer mogelijk is;
 - j. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
 - k. de vervolgfunctie dient inpasbaar ingevolge de Wet milieubeheer;
 - l. het aantal woningen mag niet toenemen;
 - 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;
 - n. detailhandel uitsluitend is toegestaan indien het zelfgemaakte, -bewerkte, -gekte of -geteelde producten betreft;
 - o. de initiatiefnemer dient schriftelijk advies in te winnen bij een terzake deskundige ter beoordeling van de vraag of de agrarische functie niet meer kan worden vervuld.

3.6.2 Ten behoeve van Ruimte voor Ruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch te wijzigen ten behoeve van de bouw van één of meer burgerwoningen met inachtneming van het volgende:

- 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 door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies wordt aangetoond;
- c. de opstallen van het betreffende agrarisch bedrijf worden volledig gesloopt, eventueel met uitzondering van een behoudenswaardige, aan de woning gebouwde schuur;
- d. monumenten of MSP-panden mogen niet 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 mag één woning worden teruggebouwd;
- f. het aantal nieuwe woningen per locatie mag ten hoogste drie bedragen;
- g. de inhoud van een nieuwe woning mag niet meer bedragen dan 750 m³ (inclusief aan- en uitbouwen);
- h. per woning mag maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden opgericht;
- i. de eventueel aanwezige bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning;
- j. de woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor 1 januari 2007;
- l. de woning(en) voldoen aan het bepaalde in de bestemming Wonen van deze regels;

- m. de verschijningsvorm van de nieuw te bouwen woning(en) past binnen, dan wel doet geen onevenredige afbreuk aan de karakteristiek van het buitengebied;
- n. de geluidsbelasting aan de gevel van de nieuwe woning ten gevolge van het wegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals is vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- o. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid, geurhinder en hoogspanningsverbindingen.

3.6.3 Ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak

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

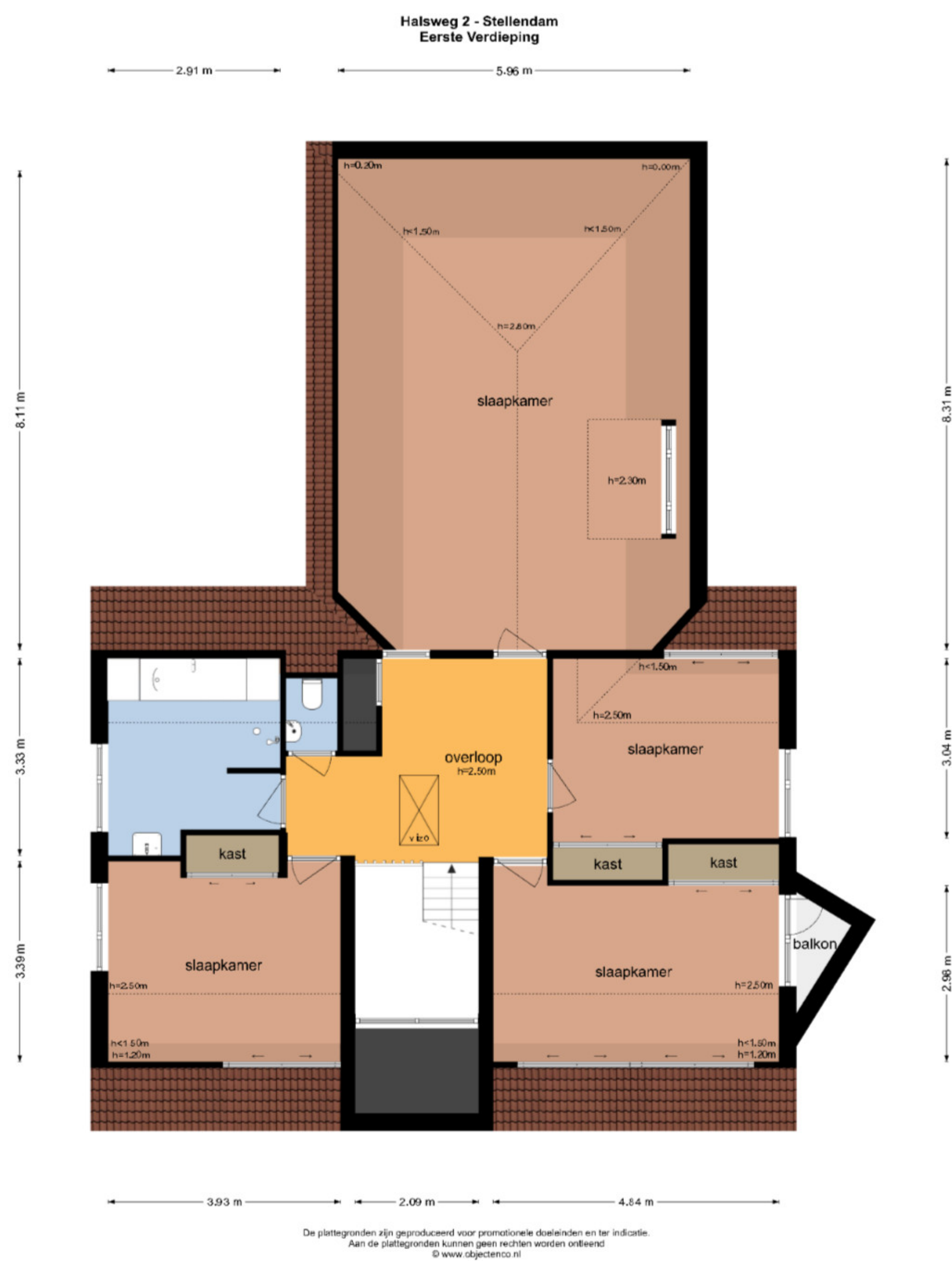
- a. vergroting van het bouwvlak is alleen toelaatbaar voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de noodzaak tot vergroting dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. overige bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- e. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- f. de vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten'.

BIJLAGE 4

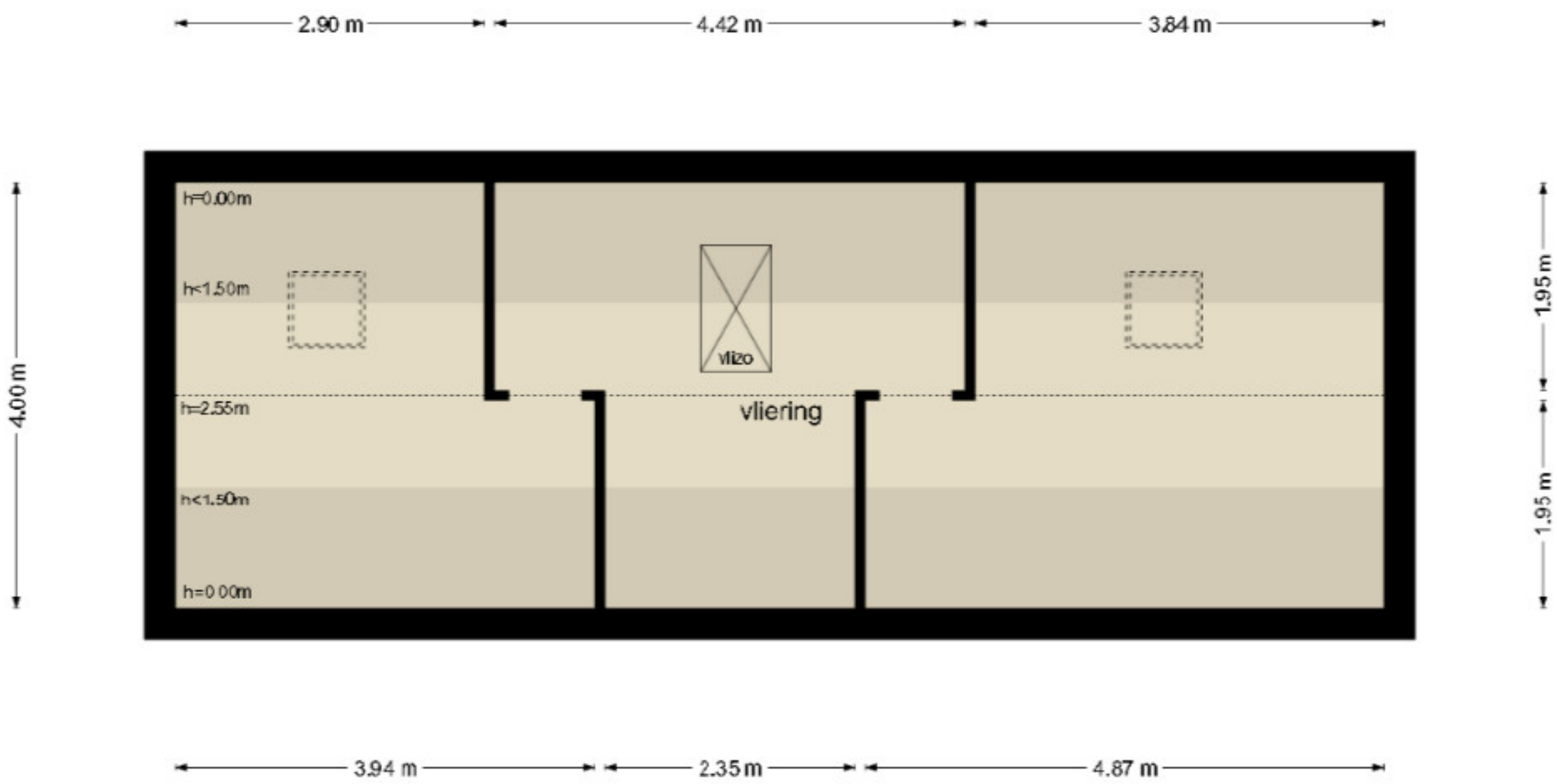
PLATTEGRONDEN





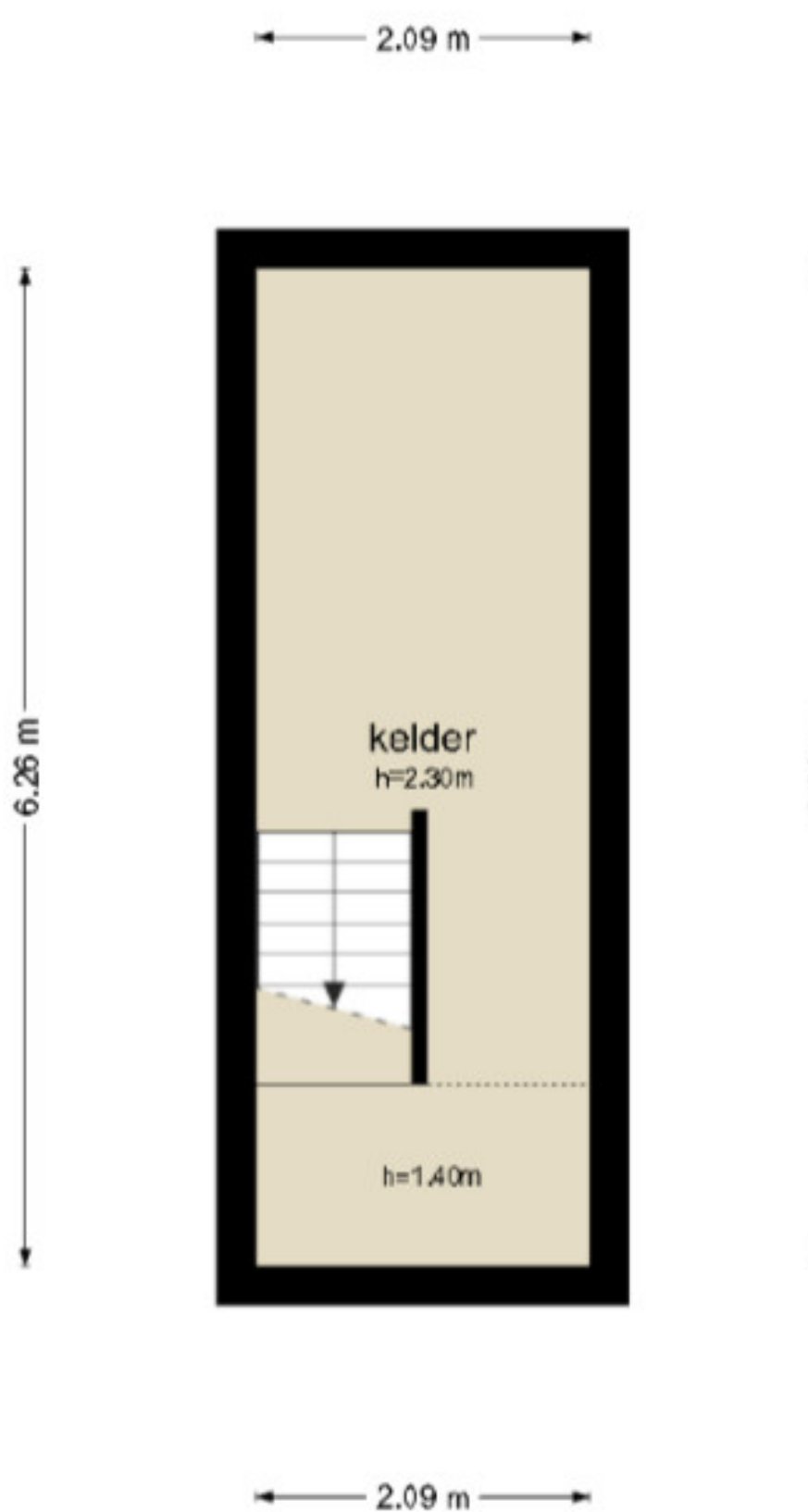


Halsweg 2 - Stellendam
Tweede Verdieping

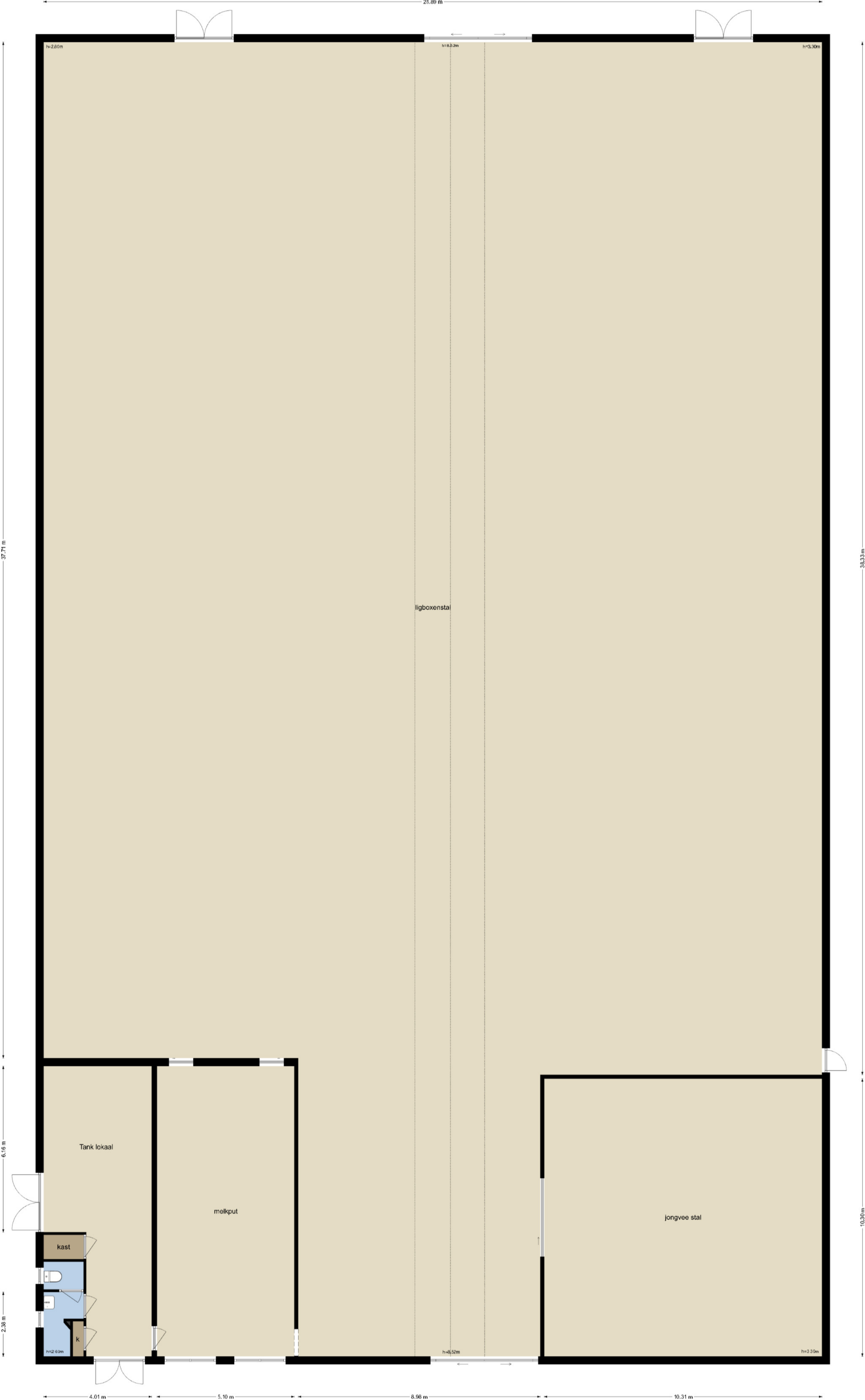


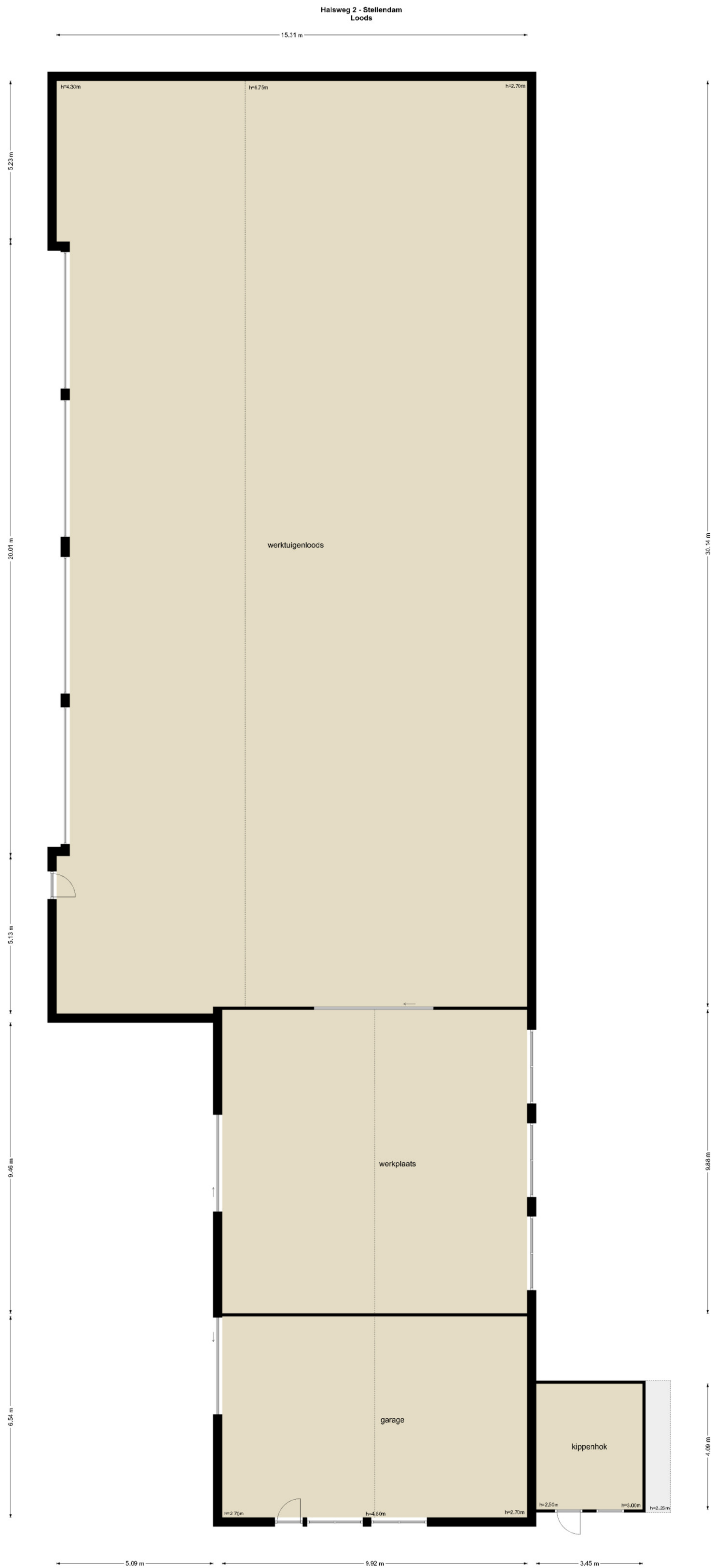
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.nijlendam.nl

Halsweg 2 - Stellendam
Kelder

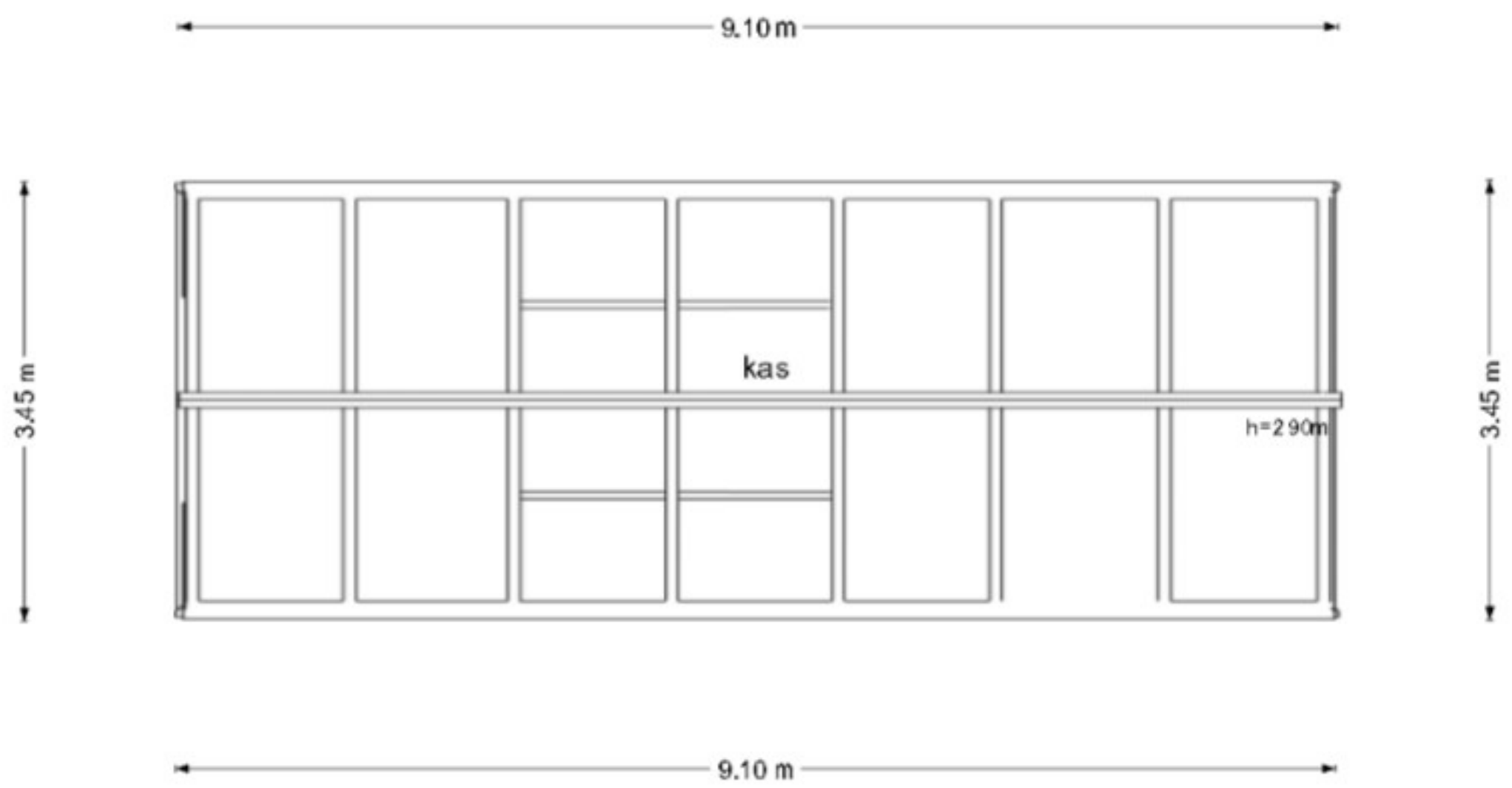


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenca.nl





Halsweg 2 - Stellendam
Kas



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