



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

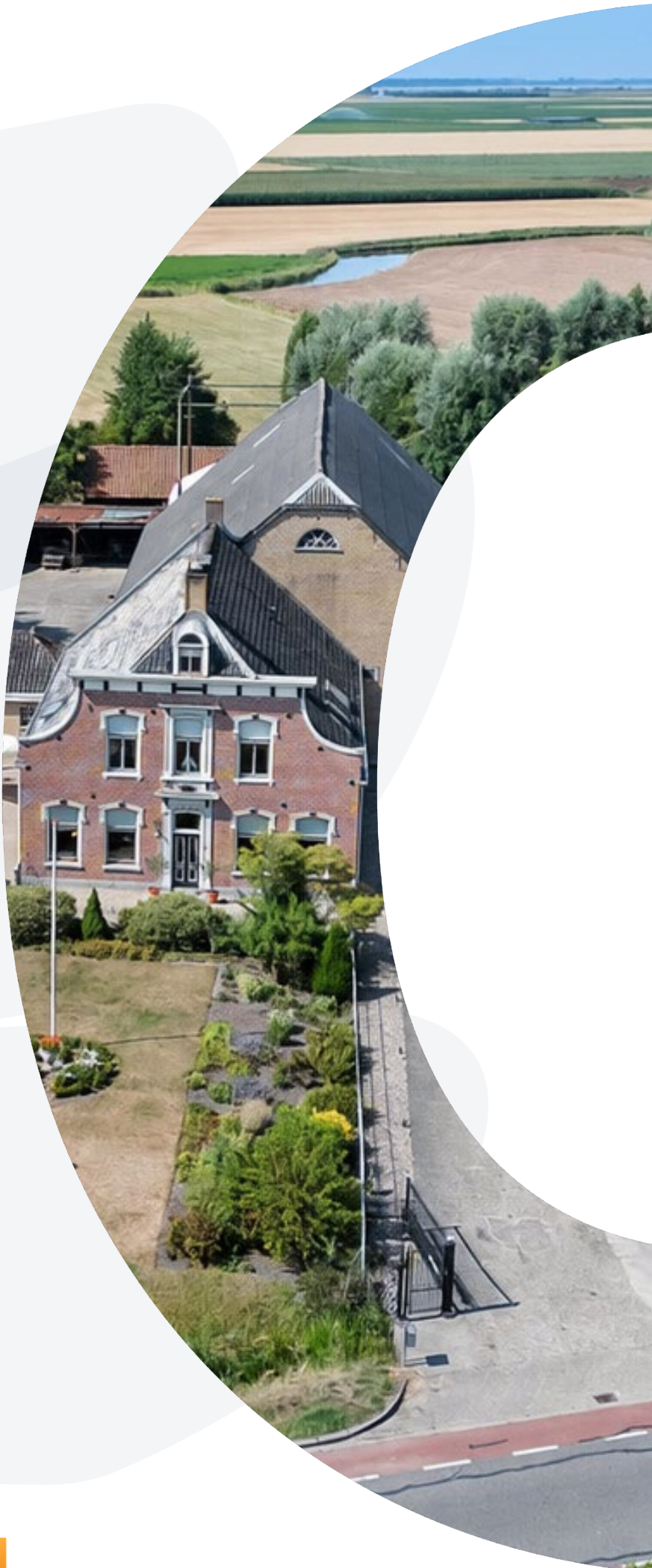
**HALFVRIJSTAANDE
MONUMENTALE
WOONBOERDERIJ
MET ERF EN TUIN,
KERKWEG 3, ZUIDLAND**

Kenmerk
60427122

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 halfvrijstaande monumentale woonboerderij met erf, tuin en aanhorigheden, staande en gelegen aan de Kerkweg 3 te Zuidland. De totale grootte is circa 9.930 m².

OMGEVING

Kerkweg 3 is gelegen aan de rand van Zuidland, in de gemeente Nissewaard, op het Zuid-Hollandse eiland Voorne-Putten. Het object ligt in een landelijke omgeving met een herkenbaar agrarisch karakter, waar woonbebouwing, historische boerderijensembles, erfbepanting, watergangen en omliggende cultuurgronden elkaar afwisselen.

Zuidland beschikt over dorpsvoorzieningen voor de dagelijkse behoefte en heeft een centrale ligging tussen onder meer Spijkenisse, Hellevoetsluis, Brielle en de overige kernen op Voorne-Putten. De regio combineert een open polderlandschap met dorpen, historische kernen, recreatiegebieden en goede verbindingen richting Rotterdam, de N57, N218 en de omliggende voorzieningen.

De ligging aan de Kerkweg biedt een combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid. Het erf en de bijbehorende opstallen maken onderdeel uit van een karakteristiek boerderijlint, waarbij het monumentale karakter van het object en de ruimtelijke relatie met de omliggende agrarische omgeving bepalend zijn voor de uitstraling.



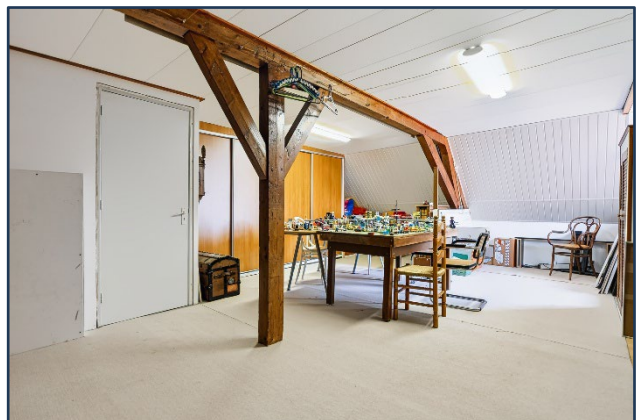
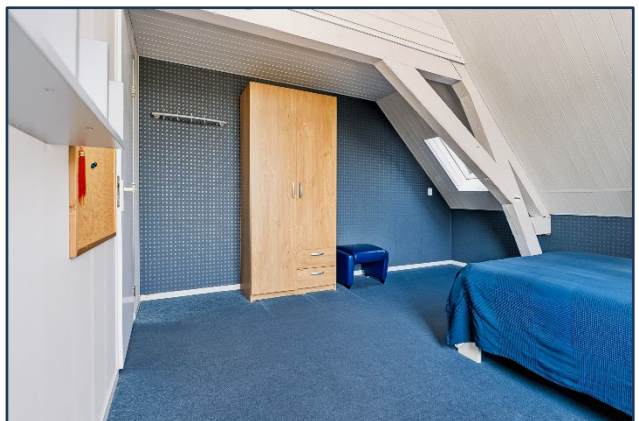


WONING

bouwjaar	1872 (bron: BAG-viewer), de woning is zowel een rijksmonument als een gemeentelijk monument
inhoud	circa 750 m ³
oppervlakte	circa 282,60 m ² gebruiksoppervlakte wonen; circa 1.034,00 m ² overige inpandige ruimte en circa 361,40 m ² externe bergruimte (conform meetrapport Object & Co d.d. 07-08-2026) (bron: meetrapport)
renovaties	diverse
fundering	op staal gefundeerd
kelders	aanwezig een waterkelder onder de keuken met een inhoud van circa 15 m ³
constructie	stenenmuur met houten spanten
gevels	opgetrokken in metselwerk
vloerconstructie	begane grond: betonvloer met houten topvloer verdieping: houten vloer
kapconstructie	hout onderschoten, met pannen gedekt zadeldak
thermische isolatie	dak: aanwezig gevel: bovenverdieping wel aanwezig beglazing: wel aanwezig vloeren: niet aanwezig
puien en kozijnen	hardhout, voorzien van isolatieglas
plafonds	zachtboard en kunststof schrootjesplafond
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	begane grond: entree/hal met karakteristieke detaillering, hoge plafonds en toegang tot de woonruimten; lichte woon-/eetkamer met hoge ramen, houten topvloer, twee slaapkamers, badkamer met ligbad, douche en dubbel wastafel, keuken met grijze fronten, inbouwapparatuur en veel lichtinval en doorgang naar inpandige garage. eerste verdieping: overloop met toegang tot drie slaapkamers/werkkamers, elk met een lichte uitstraling, hoge ramen en zicht op de groene omgeving; badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel en toilet; aanvullende kast-/bergruimte. tweede verdieping/zolder: ruime multifunctionele zolder-/hobbyruimte onder de kap met zichtbare houten kapconstructie, dakramen, bergruimte en mogelijkheden voor opslag, hobby of werkruimte;







OPSTALLEN EN ERF

Tot het object behoren naast de woning diverse opstallen en erfvoorzieningen die gezamenlijk een compleet en karakteristiek boerderijensemble vormen. De indeling en het gebruik van deze ruimten zijn globaal als volgt te omschrijven: een royale Vlaamse schuur, wagenschuur, karnhuis, overige bijgebouwen/bergingen, een ruim verhard erf, tuin, watergang en omliggende cultuurgrond.



Aangebouwde Vlaamse schuur: grote inpandige gebruikruimte met hoge houten inrijdeuren, karakteristieke gevelopeningen, metselwerk en zichtbare houten gebinten en kapconstructie. De ruimte is geschikt voor opslag, stalling, hobby, werkruimte of agrarisch gerelateerd gebruik, voor zover dit past binnen de geldende bestemming, monumentale status en publiekrechtelijke beperkingen. De schuur is betreedbaar via de woning en rechtstreeks van buitenaf.



Wagenshuur en bijgebouwen: aanvullende bergruimte(n) en opslagmogelijkheden op het erf, waaronder de rijksmonumentale wagenshuur en het karnhuis. Deze opstallen dragen bij aan de historische erfopzet en bieden praktische ruimte voor opslag, buitenmaterieel, hobbygebruik of andere passende functies.



Erf, tuin en cultuurgrond: ruim verhard erf met goede toegankelijkheid, gazon, terras, hagen, volwassen beplanting, waterpartij en zicht op de omliggende cultuurgrond. De buitenruimte biedt privacy, rust en gebruiksmogelijkheden voor landelijk wonen, hobbymatig gebruik en buitenactiviteiten.

Aan de noordwestzijde wordt een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Bernisse, sectie B, nummer 59, groot circa 1.500 m² niet aangeboden. Dit perceelsgedeelte betreft weiland en is weergegeven op de GIS-kaart in de bijlage.

In onderling overleg met verkoper zal de exacte grens van dit perceelsgedeelte later kadastraal worden gesplitst.



NUTSVOORZIENINGEN

Het woonhuis is aangesloten op water, elektriciteit (220/380), telefoon, CAI, glasvezel, riolering en centrale verwarming. De gasvoorziening is geregeld met een huishoudelijke propaantankinstallatie.

ENERGIELABEL

Het woonobject heeft energielabel E. Het energielabel is geldig tot 2036.

Een officieel document is in bezit bij de verkopende makelaar.

KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend als volgt.

gemeente	sectie	nummer	grootte
Bernisse	B	59	11.430 m ²
totaal groot, waarvan te koop wordt aangeboden			circa 9.930 m ²

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

LIGGING EN GEBRUIK

De aangeboden woonboerderij is gelegen aan de rand van het dorp Zuidland.

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het aangeboden percelen zijn niet belast met herinrichtingsrente.

ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is belast met

- een opstalrecht op een gedeelte van het perceel ten behoeve van de gemeente Nissewaard te Spijkenisse.

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



BESTEMMING

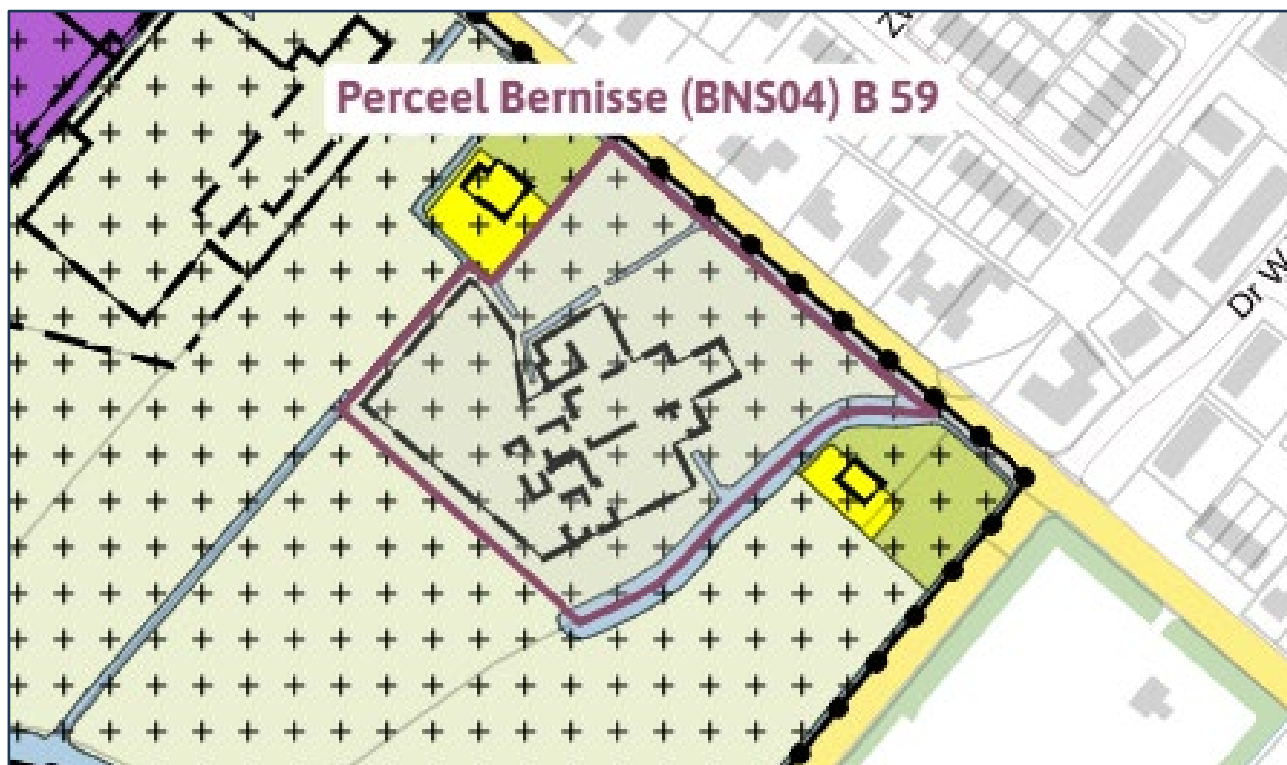
Voor de aangeboden percelen vigeert het omgevingsplan gemeente Nissewaard, vastgesteld door de raad op 14 juli 2026.¹

Het omgevingsplan verwijst naar het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zuidland (geconsolideerd)' vastgesteld door de raad op 15 mei 2014.

In dit bestemmingplan heeft het perceel de:

Enkelbestemming: **'agrarisch' en 'water'**

Met als dubbelbestemming: **'Waarde – Archeologie 2'**.



Bijlage 2: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Zuidland zijn er vooralsnog geen nog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

Het object heeft een agrarische bestemming. Voor het toekomstige gebruik van de opvolgende eigenaar is het mogelijk dat de bestemming gewijzigd dient te worden. Voor zover dit van toepassing is, dan zal de opvolgende eigenaar voor zijn rekening en risico deze planologische wijzigingsprocedure doorlopen.

¹ Bron: Omgevingsloket



BODEMONDERZOEK

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

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

PRODUCTIERECHTEN

Op de aangeboden percelen rusten geen productierechten.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	Op aanvraag, kosten koper

Bijlage 3: plattegronden

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

Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte. De in deze brochure opgenomen maatvoeringsgegevens zijn ontleend aan het meetrapport NEN 2580 van Object&co Nederland BV d.d. 07-08-2026.



BIJLAGE 1

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





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



Kenmerk: 60427122|G02|sbe

september 2026

Schaal: 1:10.000

Legenda

- Te verkopen locatie
- Buiten verkoop, circa 1.500 m²

Te verkopen locatie
aan de Kerkweg 3 te Zuidland,
groot circa 9.930 m².

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.



Kenmerk: 60427122|G01|sbe

september 2026

Schaal: 1:1.000

Legenda



Te verkopen locatie



Buiten verkoop, circa 1.500 m²

Te verkopen locatie
aan de Kerkweg 3 te Zuidland,
groot circa 9.930 m².

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.

BIJLAGE 2

**UITTREKSEL VAN
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. akkerbouw, opengrondse tuinbouw – niet zijnde bosbouw, fruitteelt of sierteelt-, en grondgebonden extensieve veehouderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': tevens voor glastuinbouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschapselement': tevens voor de bescherming en instandhouding van een landschapselement in de vorm van opgaande beplanting en bos;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': de bescherming en instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, kassen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gerealiseerd, waarbij dit bouwvlak volledig mag worden bebouwd ten dienste van één bedrijf;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. de inhoud van een bedrijfswoning, aan- en uitbouwen én bijgebouwen meegerekend, mag maximaal 750 m³ bedragen, ondergrondse ruimten niet meegerekend;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- e. kassen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' toegestaan;
- f. de goothoogte van kassen mag niet meer bedragen dan 5 m en de bouwhoogte niet meer dan 7 m;
- g. de totale oppervlakte van kassen mag niet meer bedragen dan 300 m² ;
- h. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen, kassen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen, kassen en overkappingen zijnde, worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak en voorts opgericht ten dienste van de in lid 3.1 genoemde bestemming;
- b. per agrarisch bedrijf mag, uitsluitend binnen het bouwvlak, maximaal één paardrijbaan worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 800 m² en een maximale bouwhoogte van 2 m;
- c. de bouwhoogte van voedersilo's bedraagt niet meer dan 12 m;
- d. de bouwhoogte van overige silo's, water- en warmtetanks en overige tanks bedraagt niet meer dan 6 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 8 m;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a mogen erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;
2. de bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding elders niet meer bedraagt dan 2 m;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

De verkoop van (streek)eigen producten is bij wijze van medebestemming toelaatbaar mits:

- a. dit geschiedt in bestaande gebouwen (met uitzondering van kassen en loodskassen) en bij wijze van neventak bij volwaardige agrarische bedrijven;
- b. geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor reclameborden en lichtreclame worden opgericht en/of geplaatst;
- c. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie binnen het bouwvlak.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. taluds, bruggen, steigers, duikers, dammen, kade en dijksloten;
- c. oeverbeschoeiingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m.

Artikel 13 Waarde - Archeologie - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in '13.3.1'.

13.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

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

13.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder '13.3.2' genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 80 cm beneden maaiveld die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

13.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

13.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het in lid 13.3.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden;
- b. activiteiten welke in uitvoering zijn genomen voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. bestaande weg- en leidingcunetten.

13.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

13.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

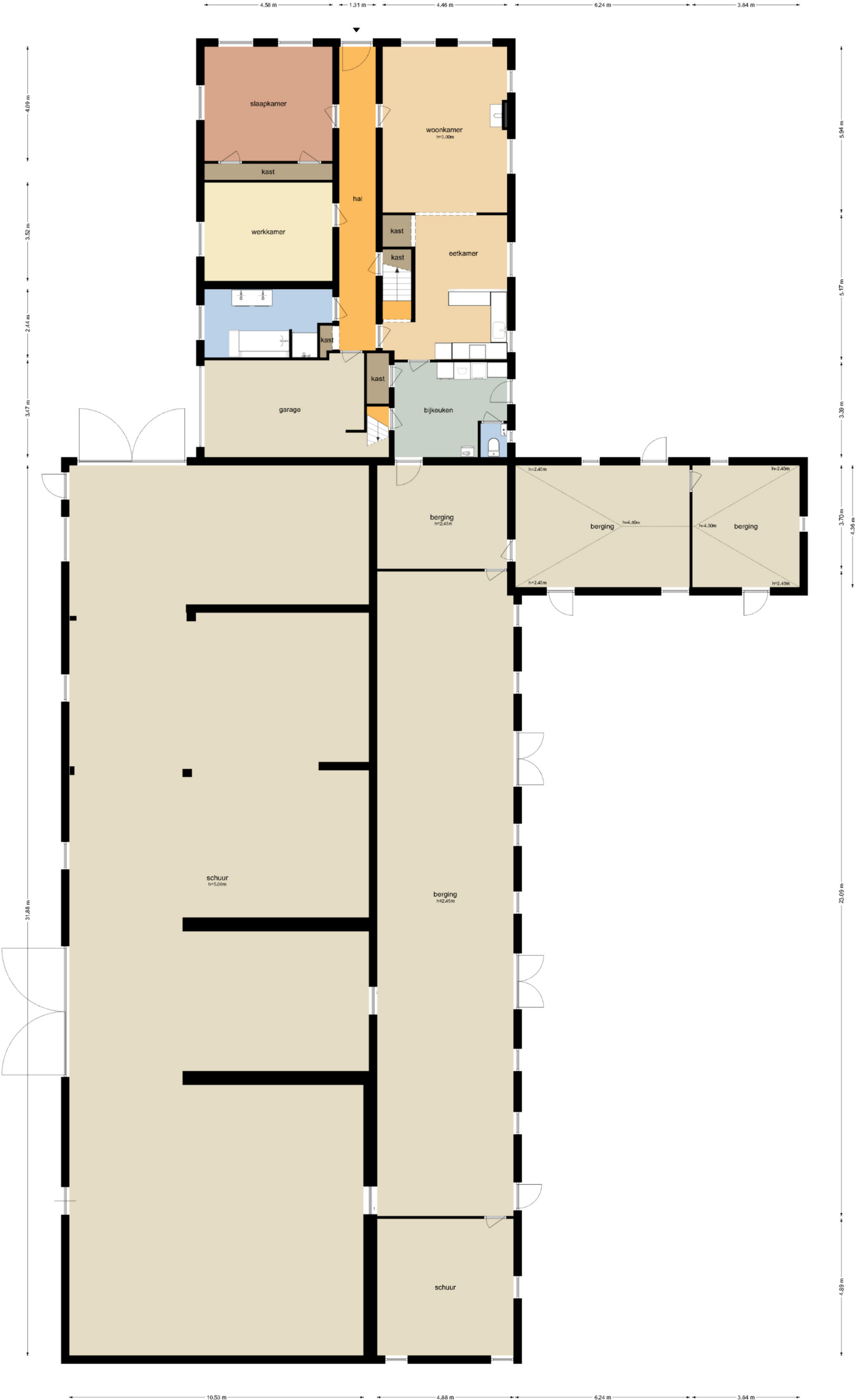
Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

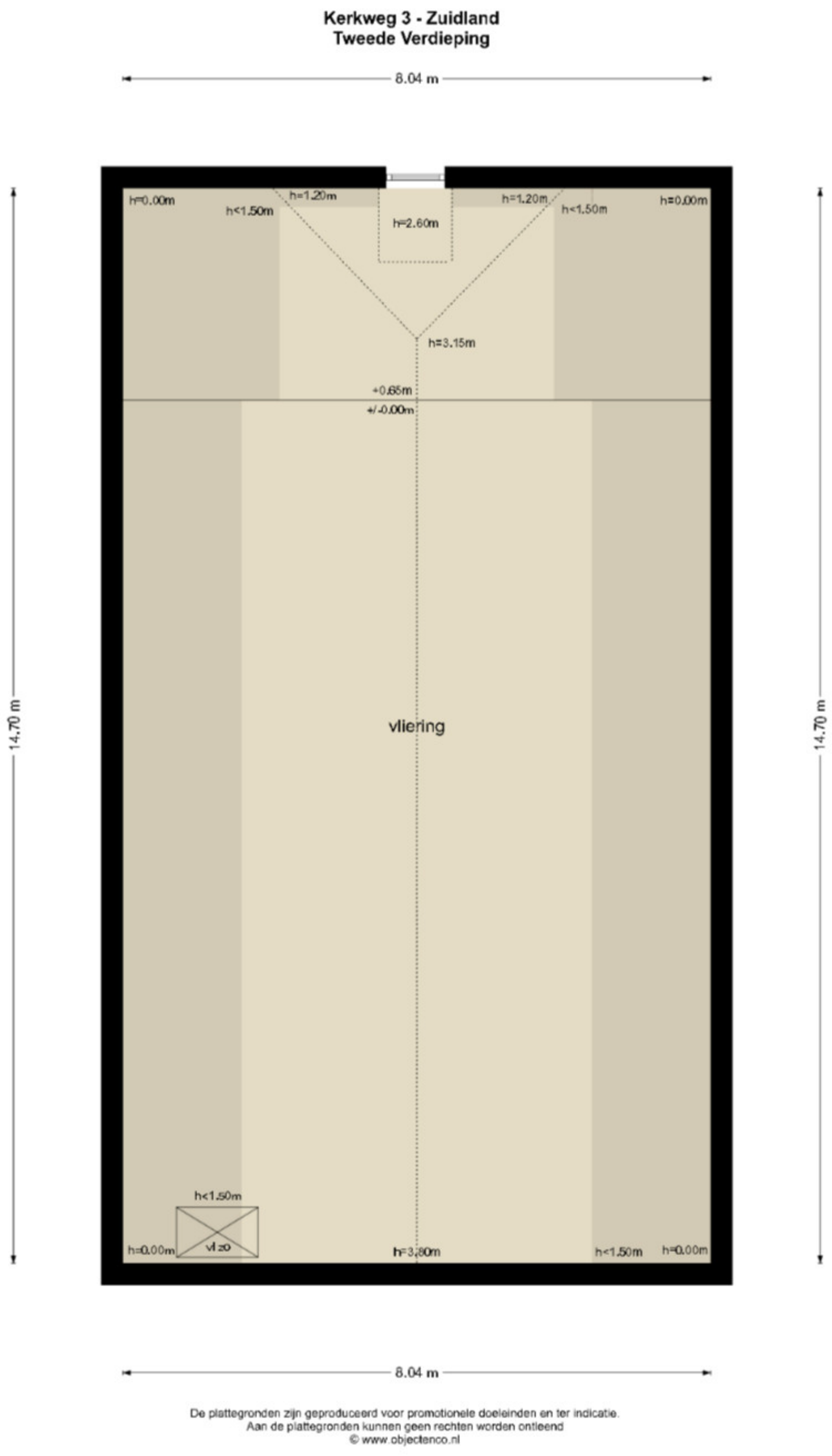
BIJLAGE 3

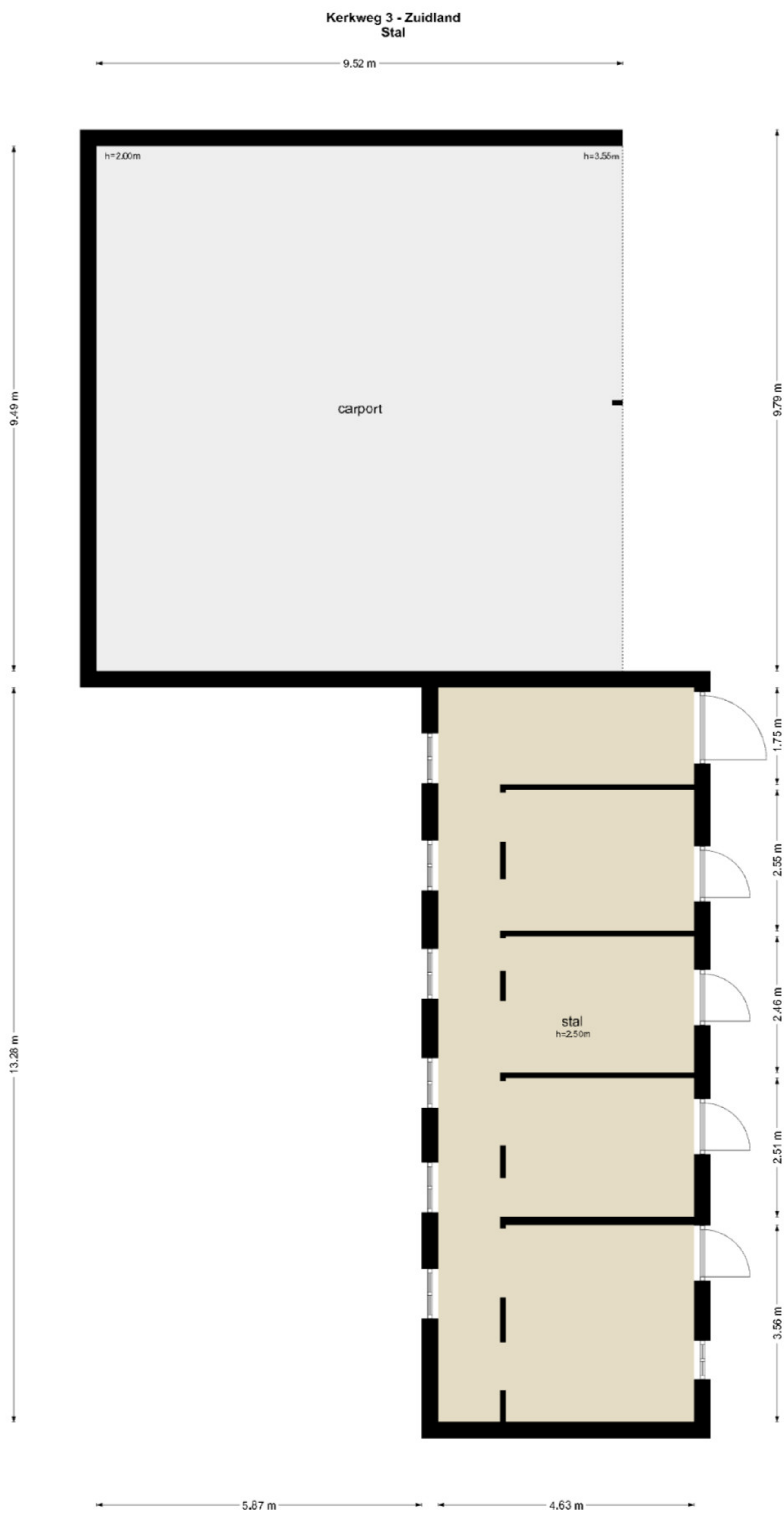
PLATTEGRONDEN



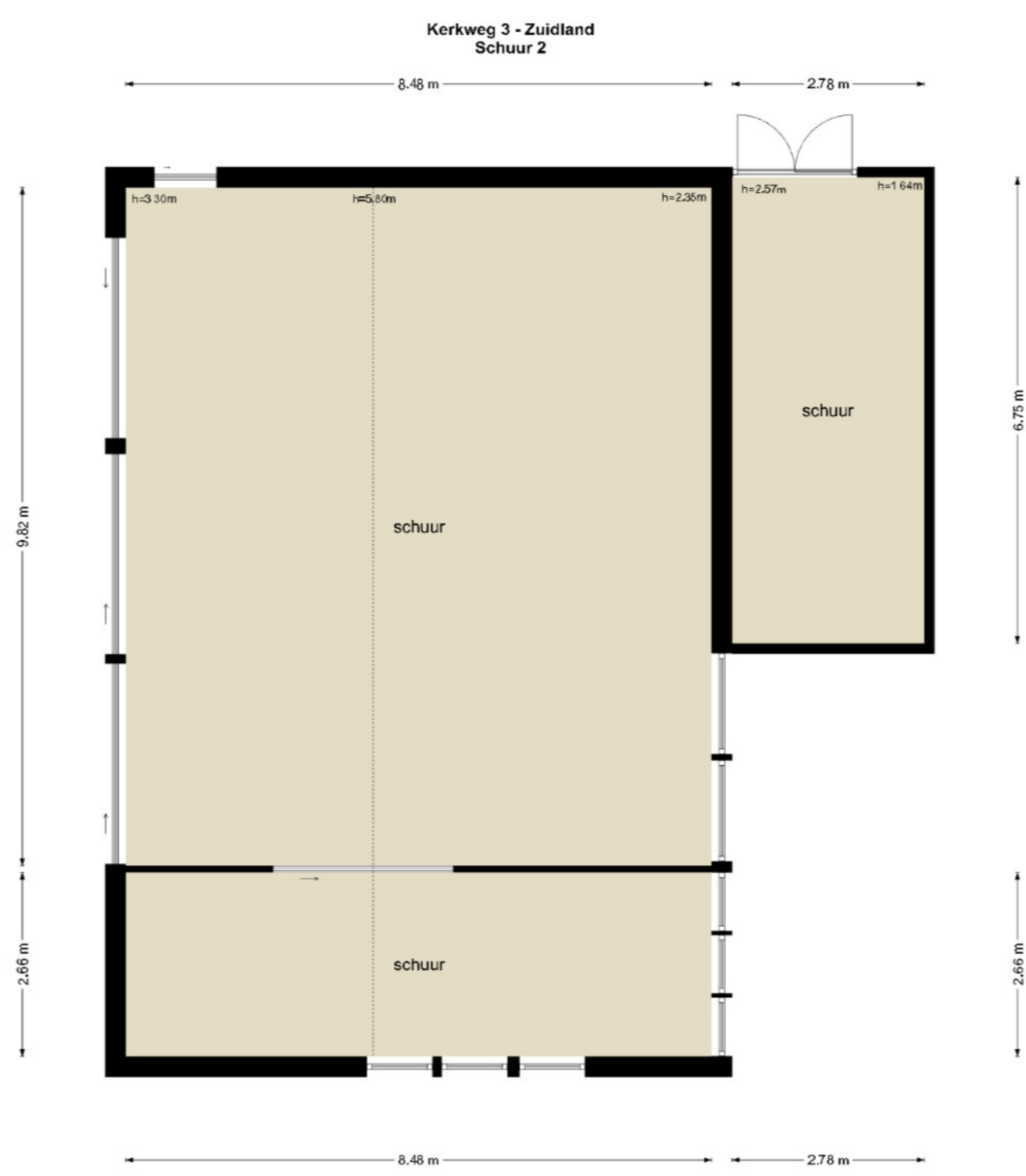




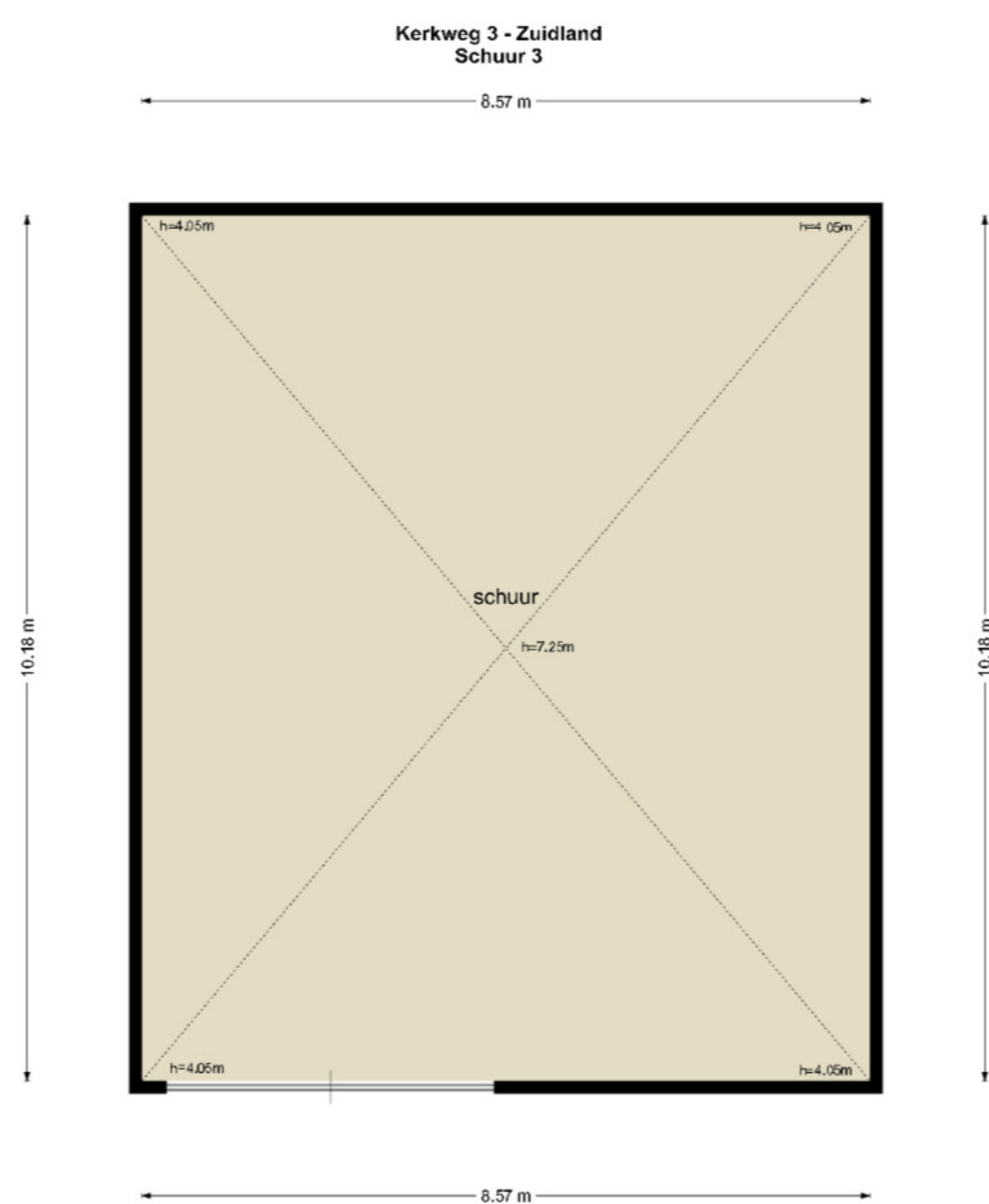




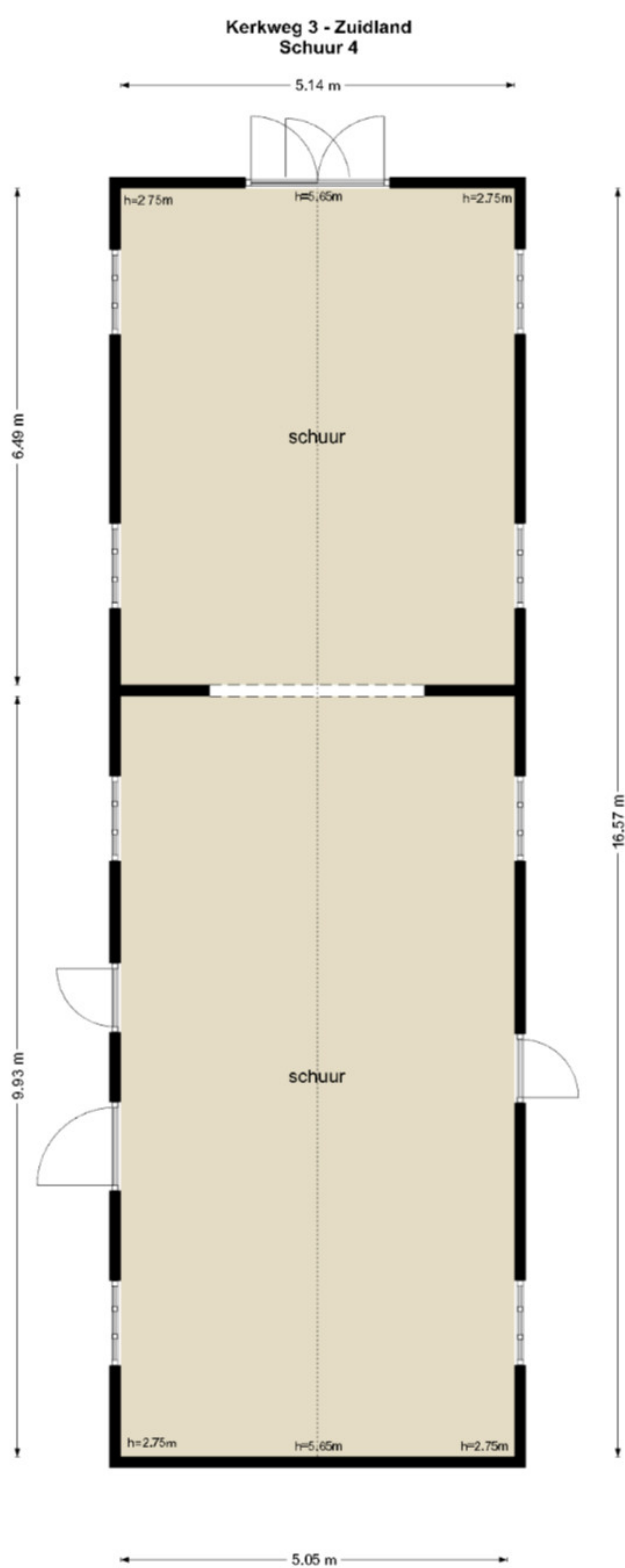
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



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



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



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