



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**PERCEEL LANDBOUWGROND
AAN DE ORANJEWEG TE
ZUID-BEIJERLAND,
GROOT CIRCA 01.40.00 HA**

Kenmerk
60395622

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan het hierna omschreven perceel grond ter grootte van circa 01.40.00 ha, gelegen tussen de Hogeweg en de Oranjeweg te Zuid-Beijerland.

OMSCHRIJVING

Het perceel is gelegen in het buitengebied van en nabij de kern van Zuid-Beijerland.

Globaal ligt het aangeboden perceel achter Oranjeweg 84 te Zuid-Beijerland. Dit betreft een woning met kassen die niet wordt aangeboden. In onderling overleg met de opvolgende eigenaar zal er een ontsluiting naar de openbare weg worden vastgelegd zodat het aangeboden perceel met alle voorkomende voertuigen bereikbaar zal zijn.

PERCEEL

oppervlakte	circa 14.000 m ²
kadastraal bekend	gemeente Zuid-Beijerland, sectie K, nummer 456 (gedeeltelijk)
ligging	tussen de Oranjeweg en de Hogeweg te Zuid-Beijerland
gebruik	het perceel is in gebruik voor de teelt van akkerbouwgewassen
ontsluiting	redelijk
grondsoort	zware zavelgrond
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	goed, via drainage
herinrichtingsrente	geen
voorzieningen	geen
ziekten en/of plagen	onbekend
bijzonderheden	Ontsluiting naar de openbare weg zal in onderling overleg met de koper nader worden geregeld en zonodig notarieel worden vastgelegd.

KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Zuid-Beijerland	K	456 (gedeeltelijk)	circa 14.000 m ²

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



GEBRUIK

Het huidige gebruik van het perceel is akkerbouwland.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

2025	2024	2023	2022	2021
rabarber	tarwe	graszaad	graszaad	tarwe

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het aangeboden perceel is niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2025 bedragen € 108,44 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is niet belast met zakelijke rechten.

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

KWALITEIT

De grond is van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als kalkrijke poldervaaggrond, zware zavel, met een profielverloop 5.²

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

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het 'omgevingsplan Hoeksche Waard', vastgesteld door de raad op 20 juni 2024.³ Het omgevingsplan verwijst naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Korendijk', vastgesteld door de raad op 25 juni 2013.

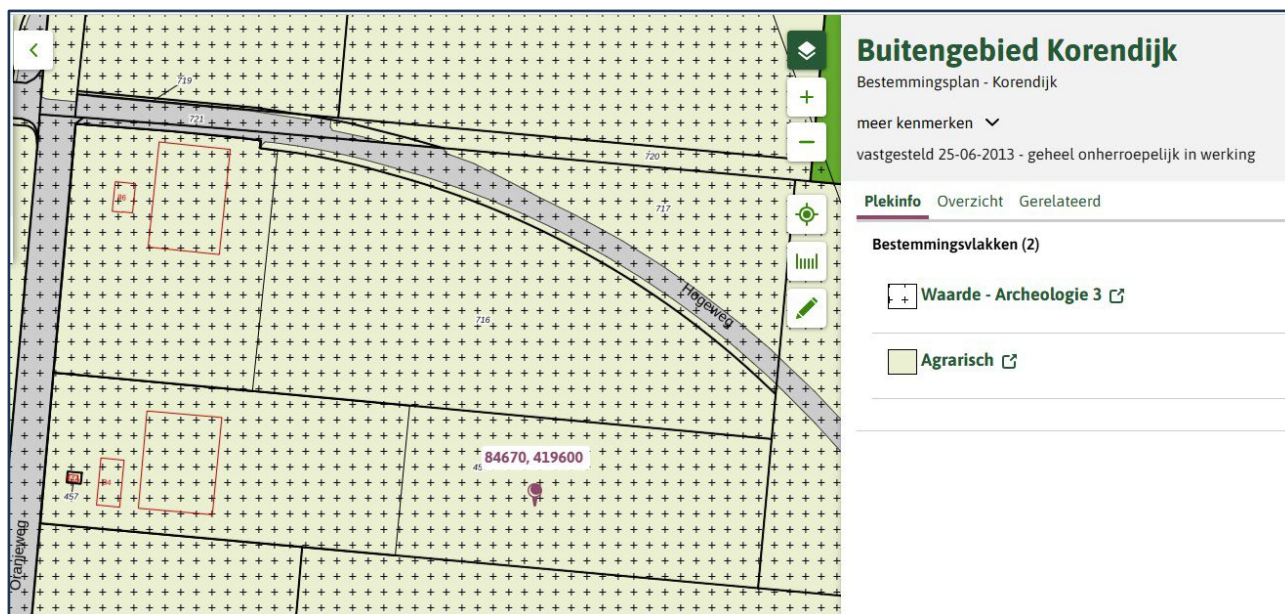
In dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming: 'Agrarisch' en dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie 3'.

¹ Bron: Boer & Bunder

² Bron: STIBOKA

³ Bron: Omgevingsloket





Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN EN VOORWAARDELIJKE NABETALING

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

Het perceel is gelegen nabij de noordrand van het bedrijventerrein te Zuid-Beijerland. Voor het geval er op termijn een ontwikkeling naar een hoogwaardigere bestemming mogelijk blijkt, dan is koper een nabetaling verschuldigd aan verkoper van € 20,00 per m². Koper en verkoper zullen de voorwaarden voor de nabetaling nader overeenkomen.

BODEMONDERZOEK

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

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

JACHT

De jacht op het aangebodene is tot 31 maart 2031 verhuurd.

PRODUCTIERECHTEN

Op het aangeboden perceel rusten productierechten.



ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 13,50 per m ² kosten koper met nabetaling

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.





OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

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





Beeldmateriaal.nl; 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: 60395622|G02|sbe

mei 2025

Schaal: 1:15.000

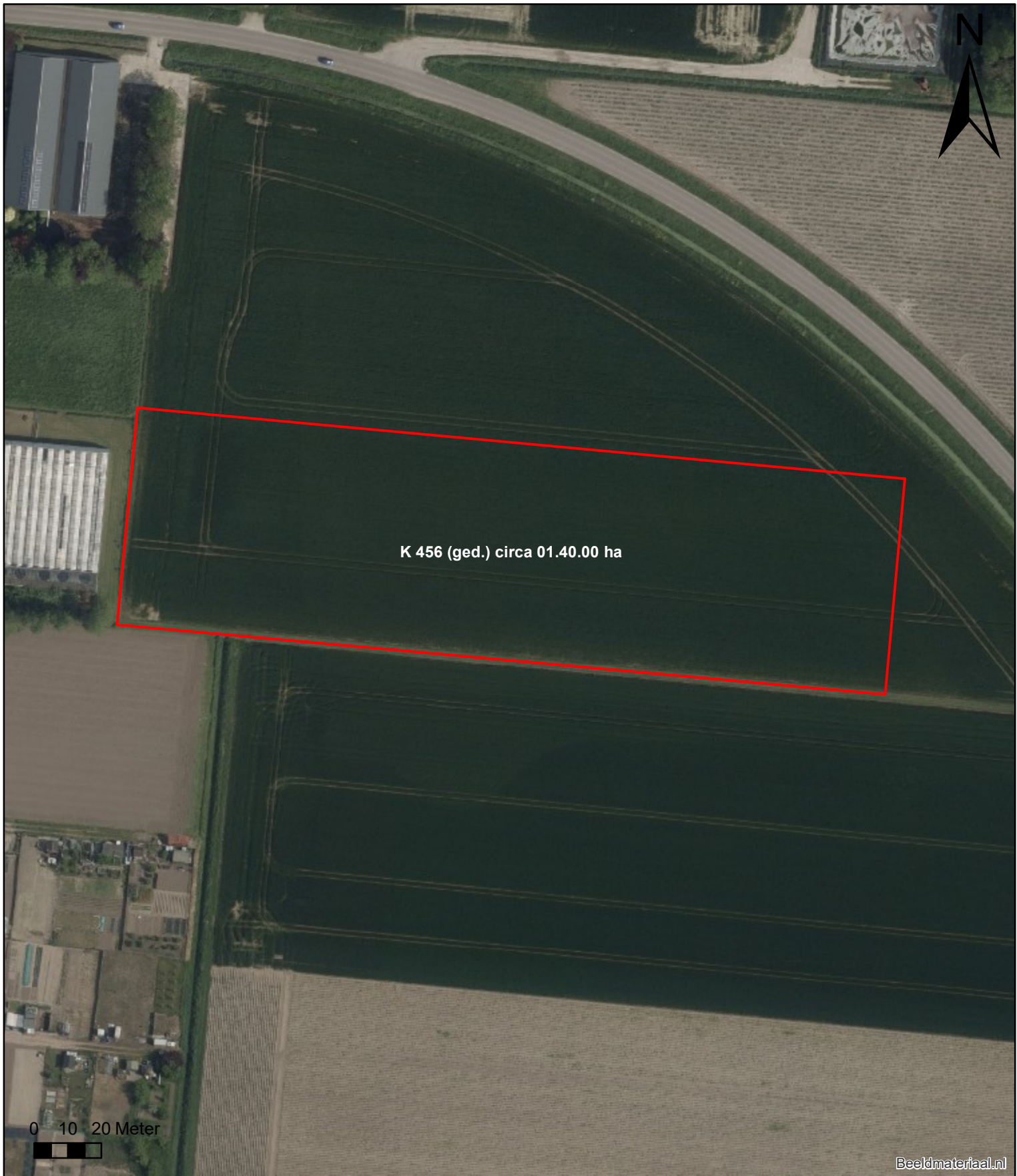
Te verkopen perceel landbouwgrond
aan de Oranjeweg in Zuid-Beijerland,
groot circa 01.40.00 ha.

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.

Legenda



Te verkopen perceel



Beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60395622|G01|sbe

mei 2025

Schaal: 1:1.500

Te verkopen perceel landbouwgrond
aan de Oranjeweg in Zuid-Beijerland,
groot circa 01.40.00 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.

Legenda

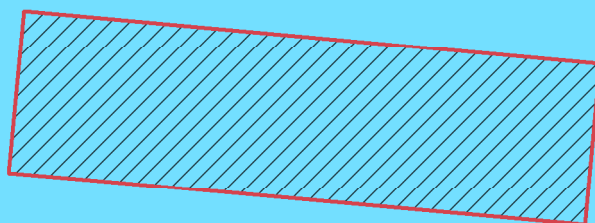


Te verkopen perceel

BIJLAGE 2

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





0 20 40 Meter



Beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60395622|G03|sbe

mei 2025

Schaal: 1:3.000

Legenda



Te verkopen perceel

OMSCHRIJVING



Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5

Te verkopen perceel landbouwgrond
aan de Oranjeweg in Zuid-Beijerland,
groot circa 01.40.00 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 3

**UITTREKSEL VAN DE
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van een intensieve veehouderij, met dien verstande dat:
 1. een gemengd tuinbouwbedrijf zoals bedoeld in lid [1.9](#) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – gemengd tuinbouwbedrijf' is toegestaan;
 2. een glastuinbouwbedrijf zoals bedoeld in lid [1.9](#) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is toegestaan;
 3. een paardenhouderij zoals bedoeld in lid [1.9](#) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is toegestaan;
 4. een kleidepot uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleidepot' is toegestaan;
- b. bestaande intensieve veehouderijen als neventak;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van:
- d. de in het gebied voorkomende landschapswaarden in de vorm van waardevolle openheid en verkavelingstructuur (polderpatroon);
- e. de in dit gebied voorkomende natuurwaarden in de vorm van waardevolle oevervegetaties en weidevogels;
- f. de in dit gebied voorkomende cultuurhistorische waarden in de vorm van de historische bebouwing, het ontginningspatroon en (het reliëf van) de historische dijken en kreken;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur', het gebruik als veldschuur;
- h. behoud van karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- i. permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – permanente teeltondersteunende voorzieningen';
- j. voorzieningen, zoals groen, tuinen, terras, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, (onverharde) paden, wegen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- l. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bouwwerken, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.
- b. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.
- c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de weg;
 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – permanente teeltondersteunende voorzieningen' mogen uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.3 Kassen

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De oppervlakte niet meer mag bedragen dan:

1. 1.000 m² ten behoeve van een akkerbouwbedrijf;
 2. 300 m² ten behoeve van een vollegrondstuinbouwbedrijf;
 3. 10.000 m² ten behoeve van een bestaand gemengd tuinbouwbedrijf.
- d. De afstand tot (bedrijfs)woningen op naastgelegen percelen niet minder mag bedragen dan 25 m.

3.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³.

3.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,20 m.
 - b. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 30°.
 - c. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 65°.
 - d. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
 - e. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
 - f. De afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 30 m.
-

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van mestsilo's mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- c. De bouwhoogte van torensilo's, luchtwassers en combiwassers mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. Teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur'.
- e. De goot- en bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van mestbewerking, mestverwerking en biomassa(co)vergistings mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m.
- f. De bouwhoogte van kadaverkoelingen, gastanks en versomaten mag niet meer bedragen dan 2 m en maximaal 5 m².
- g. De bouwhoogte van windmolens mag niet meer bedragen dan 15 m.
- h. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m;
- i. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- j. De oppervlakte van mestbassins en mestzakken mag niet meer bedragen dan 2500 m³.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken bouwregels bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. Lid [3.2.2](#) onder b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
- b. Lid [3.2.5](#) onder f voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 30 m van de bedrijfswoning, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

3.3.2 Afwijken bouwregels kassen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.3](#) onder c.2 voor het bouwen van kassen ten behoeve van een vollegrondstuinbouwbedrijf, tot een maximum van 5.000 m², met dien verstande dat:

- a. De kassen noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering.
- b. Omschakeling en doorgroei naar een zelfstandig glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan.

3.3.3 Afwijken bouwwerken ten behoeve van seizoensarbeiders

- a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2](#) voor het plaatsen van stacaravans of kampeermiddelen ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

1. Het plaatsen en geplaatst houden van stacaravans of kampeermiddelen is toegestaan binnen de jaarlijkse periode van 15 maart tot en met 31 oktober.
2. Het plaatsen van een stacaravan of kampeermiddel is toegestaan op het eigen erf behorende bij het agrarisch bedrijf.
3. Het plaatsen van een stacaravan of kampeermiddel is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
4. Een stacaravan of kampeermiddel mag uitsluitend buiten de agrarische bedrijfsgebouwen worden geplaatst.
5. Een stacaravan of kampeermiddel mag uitsluitend achter de voorgevel rooilijn worden geplaatst.
6. De onderlinge afstand tussen stacaravans en/of kampeermiddelen bedraagt ten minste 5 m.
7. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
8. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
9. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van stacaravans en kampeermiddelen met betrekking tot de volgende aspecten:

- een goede landschappelijke inpassing;
 - bescherming van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - een passende situering ten opzichte van elkaar of van andere aanwezige bebouwing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder lid a. 1 kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning afwijken van de toegestane jaarlijkse periode voor het plaatsen van stacaravans of kampeermiddelen ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders, waarbij voldaan moet worden aan de voorwaarden zoals opgenomen onder a en de volgende voorwaarden:
1. In totaal mogen buitenlandse werknemers niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar worden gehuisvest op het erf.
 2. Er is geen sprake van structurele huisvesting.
 3. De stacaravans en kampeermiddelen dienen steeds verwijderd te worden.
 4. Huisvesting kan ook plaatsvinden in (tijdelijke) woonunits, mits deze direct worden verwijderd na het gebruik.

3.3.4 Afwijken paardenbakken

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het realiseren van een paardenbak buiten het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De paardenbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m².
- c. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De paardenbak dient op minimaal 50 m van bebouwing van derden te liggen.
- e. Bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan.
- f. Lichtmasten zijn niet toegestaan.
- g. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- h. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties.
- b. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen.
- c. Het gebruik van gronden ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders op terreinen voor kleinschalig kamperen.
- d. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van de opslag van mest.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder a voor nevenfuncties, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.
- b. Nevenfuncties zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van functies welke alleen buiten het bouwvlak kunnen worden uitgeoefend, zoals boerengolf en kleinschalig kamperen.
- c. De totale oppervlakte ten behoeve van statische opslag mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- d. Buitenopslag ten behoeve van nevenfunctie is niet toegestaan.
- e. De totale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van productiegebonden detailhandel mag niet meer bedragen dan 50 m².
- f. Ten behoeve van kleinschalig kamperen zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Het kleinschalig kamperen dient op of direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd te worden met een maximale oppervlakte van 0,5 ha, met dien verstande dat sanitaire voorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- g. Mestbewerking, mestverwerking en biomassa(co)vergisting zijn toegestaan als nevenactiviteit, met gebruikmaking van overwegend product (mest, mestfractie of biomassa) van het eigen agrarische bedrijf, eventueel aangevuld met product van derden. De mestbewerking, mestverwerking en biomassa(co)vergisting dient ter plaatse noodzakelijk of wenselijk te

zijn vanuit een oogpunt van de bedrijfsvoering van een aantal agrarische bedrijven in elkaars nabijheid. Daarbij is levering van de geproduceerde energie aan derden toegestaan.

h. Theetuinën zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m² ;
2. de woning behoudt in overwegende mate zijn woonfunctie met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;
3. theetuinën zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;
4. theetuinën zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van een recreatieve functie.

i. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

j. De nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.

k. De nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

l. Ingeval van nieuwe bebouwing dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

m. De nevenfunctie mag geen onevenredige toename van nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

3.5.2 Afwijken teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder b voor het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak voor teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De teeltondersteunende voorzieningen dienen vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar te zijn.
- b. teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur'.

3.5.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 teneinde een bed & breakfast mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;
- b. ten hoogste 2 kamers zijn toegestaan tot een oppervlakte van in totaal 100 m², waar maximaal 5 gasten mogen verblijven;
- c. de voorziening ten behoeve van de bed & breakfast binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, waarbij de bed & breakfast alleen in een bijgebouw kan plaatsvinden als de betreffende gebouwen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertonen;
- d. er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen teneinde de vormverandering van een bouwvlak te wijzigen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De vormverandering is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf.
- b. De oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- c. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- d. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- e. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone', wordt niet belemmerd of aangetast.
- f. De wijziging mag geen onevenredige toename van nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

3.6.2 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen teneinde een bouwvlak van agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderijen, te vergroten, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Voor agrarische bedrijven, met uitzondering van intensieve veehouderijbedrijven, paardenhouderijen en glastuinbouwbedrijven, geldt dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2 ha.
- b. Voor paardenhouderijen geldt dat de vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1 ha.
- c. Naast de hiervoor aangegeven voorwaarden, gelden de volgende algemene voorwaarden:
 1. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf, dit ter beoordeling van een ter zake deskundige.
 2. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
 3. De vergroting mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.
 4. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
 5. In geval van onduidelijkheid kan advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.
 6. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

7. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbingszone' wordt niet belemmerd of aangetast.
8. De wijziging mag geen onevenredige toename van nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

3.6.3 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengd - 1'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 1', onder de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is. In geval van onduidelijkheid kan advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.
- b. Er dient een landbouwtoets te worden uitgevoerd.
- c. Bij behoud/continuering van bestaande nevenfuncties dient overtollige bebouwing gesloopt te worden, waarbij de overtollig gesloopte bebouwing niet mag worden teruggebouwd.
- d. Opslag, niet zijnde statische opslag, ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
- e. Detailhandel is niet toegestaan.
- f. De wijziging mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- g. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
- h. De wijziging mag geen onevenredige toename van nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

3.6.4 Wijzigingsbevoegdheid paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'paardenhouderij' wordt opgenomen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. In geval van onduidelijkheid kan advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.
- b. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen. In geval van onduidelijkheid kan advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.
- c. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- d. De wijziging mag geen onevenredige toename van nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

3.6.5 Wijzigingsbevoegdheid verwijderen aanduiding 'paardenhouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in die zin dat de aangegeven aanduiding 'paardenhouderij' wordt verwijderd, indien de betreffende paardenhouderij is beëindigd.

3.6.6 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Natuur' voor zover het de gronden betreft gelegen binnen de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'.

3.6.7 Wijzigingsbevoegdheid verwijderen aanduiding 'parkeren'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'parkeren' te verwijderen indien de gronden niet langer gebruikt worden ten behoeve van parkeren.

3.6.8 Wijzigingsbevoegdheid naar plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden waarop de bedrijfswoning is gesitueerd te wijzigen in een plattelandswoning, door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning op te nemen, onder de volgende voorwaarden:

- a. Er dient sprake te zijn van een voldoende woon- en leefklimaat voor de bewoners van de woning.
- b. De wijziging mag geen nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omliggende functies.
- c. De wijziging mag geen beperking opleveren voor omliggende bedrijven.
- d. De oppervlakte van de woning mag niet worden vergroot.

3.6.9 Wijzigingsbevoegdheid mestzakken en –bassins aansluitend aan het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen deze bestemming te wijzigen ten behoeve van het plaatse van mestbassins en mestzakken aansluitend aan het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De aanleg buiten een bouwvlak is slechts toelaatbaar indien realisering van de mestzak of -bassin binnen het bouwvlak zou leiden tot een ondoelmatige bedrijfsvoering dan wel zou leiden tot een uit milieuhygiënisch oogpunt onaanvaardbare situatie.
- b. De inhoud mag niet meer bedragen dan 2500 m³.
- c. De bouwhoogte van de mestzak of -bassin mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

- e. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- f. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- g. Er mag geen sprake zijn van aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

Artikel 28 Waarde - Archeologie - 3

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid [28.1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 10 ha;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

28.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

28.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid [28.3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid [28.2](#) in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10 ha;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

28.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 28.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.