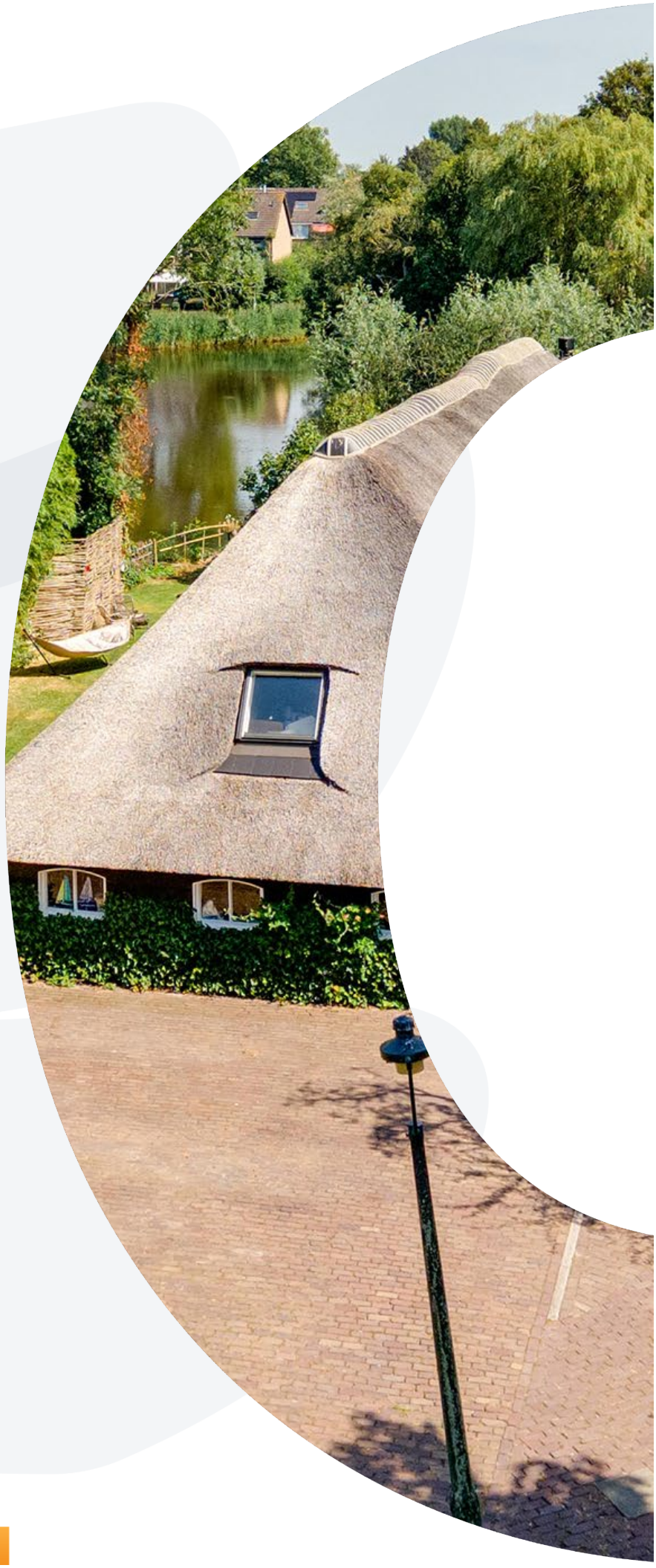
OVERWATER
Vastgoedadviseurs ▪ Taxateurs ▪ Rentmeesters

TE KOOP



PRACHTIGE WOONBOERDERIJ
WEELSEDIJK 26 IN STRIJEN
OP 1.930 M² GROND

Kenmerk
60377111

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 vrijstaande woonboerderij met schuur op 1.930 m², staande en gelegen aan de Weelsedijk 26 te 3291 LS Strijen.

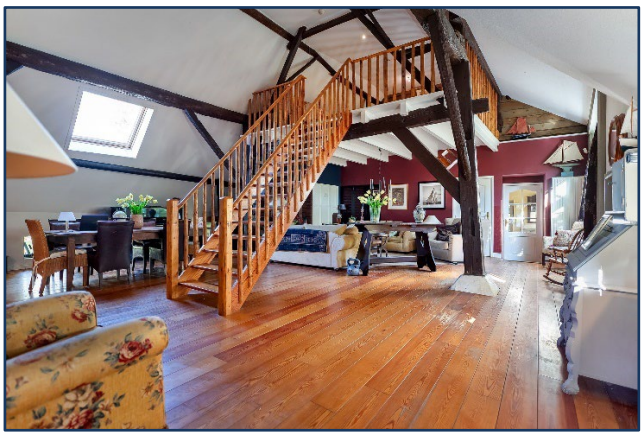
OMGEVING

Strijen is gelegen in gemeente Hoeksche Waard, op het Zuid-Hollandse eiland Hoeksche Waard. De woonboerderij is gelegen op een rustige locatie aan het water genaamd ‘het Wiel’, midden in de kern van Strijen. Rondom de woonboerderij ligt een ruime siertuin, waarbij er voldoende zitplekken zijn ingericht. Gelegen in een rustige en groene omgeving, kunt u hier genieten van rust, privacy en het prachtige uitzicht op het water. Toch zijn alle voorzieningen, zoals winkels en scholen, op korte afstand bereikbaar, waardoor u het beste van twee werelden combineert.

WONING

Deze prachtige woonboerderij combineert historische charme met modern comfort en biedt volop ruimte, zowel binnen als buiten. Met karakteristieke balkenplafonds, robuuste houten vloeren en prachtige authentieke details is de sfeer van vroeger perfect samengebracht met het comfort van nu. De ruime indeling biedt volop mogelijkheden voor een persoonlijke inrichting die past bij de klassieke stijl van het pand.

bouwjaar	omstreeks 1400, gedocumenteerd vanaf 1850
inhoud	circa 1.007 m³ (bron: meetrapport)
oppervlakte	circa 360 m² (bron: meetrapport)
renovaties	In 2000 is het pand volledig gerenoveerd, waarbij de aangelegen schuur is betrokken bij de woning. In 2019 is het dak compleet vernieuwd.
fundering	niet onderheid
kelders	niet aanwezig
constructie	houten constructie
gevels	opgetrokken in metselwerk, de voormalige schuur heeft houten buitengevels
vloerconstructie	begane grond: betonvloer voorzien van houten vloeren en plavuizen eerste verdieping: houten verdiepingsvloer
kapconstructie	zadeldak met riet gedekt
thermische isolatie	dak: aanwezig gevel: aanwezig beglazing: aanwezig vloeren: aanwezig
puien en kozijnen	hout
plafonds	houten balken met houten planken
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	begane grond: entree via voordeur naar hal, houten trap naar eerste verdieping, badkamer met ligbad, toiletruimte, bijkeuken, woonkamer, slaapkamer, keuken en tweede woonkamer eerste verdieping I: overloop, badkamer met toilet en douche, drie slaapkamers, open verblijfsruimte met trap naar woonkamer op beneden verdieping. eerste verdieping II: vanuit de slaapkamer op de benedenverdieping is een vierde slaapkamer op de eerste verdieping te bereiken



SCHUUR

De originele schuur, die tevens is gebouwd in klassieke stijl, doet tegenwoordig dienst als garage en is voorzien van voldoende opslagmogelijkheden voor onder andere tuingereedschap en fietsen.

bouwaard	schuur
gebruik	garage en opslag
bouwjaar	1918 (bron: BAG-viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 40 m²
nokhoogte	circa 5,30 m
goothoogte	circa 3,10 m
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
constructie	traditionele bouwaard
gevels	houten gevels
deuren	twee grote openslaande deuren
vloerconstructie	tegels
kapconstructie	zadeldak met riet gedekt
dakbedekking	riet, onderhoud noodzakelijk
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	open ruimte, thans in gebruik voor stalling en garage

NUTSVOORZIENINGEN

Het woonhuis is aangesloten op gas, water, elektriciteit (220), telefoon, CAI, glasvezel en riolering.

ENERGIELABEL

Het woonobject heeft het energielabel B toegekend gekregen per november 2024.

KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Strijen	N	20	1.930 m²
		totaal groot	1.930 m²

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

ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is belast met het navolgende zakelijke recht:

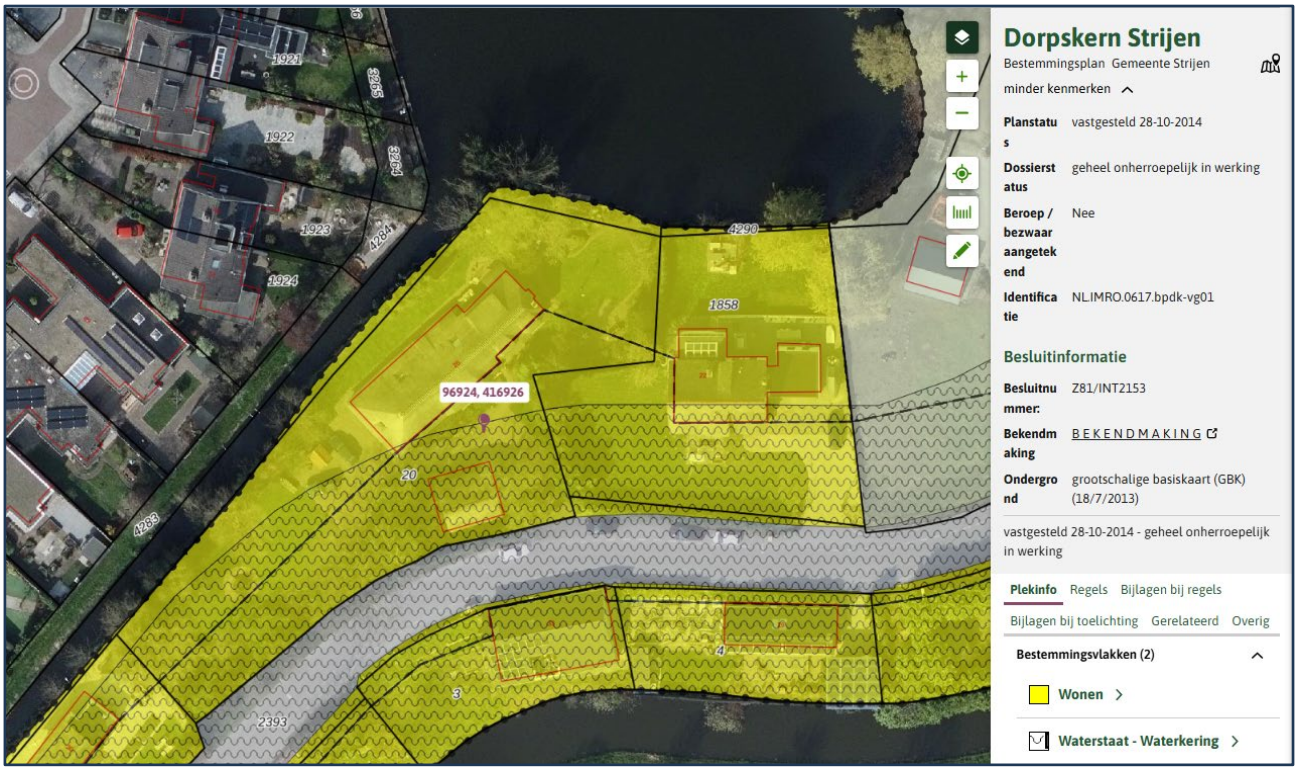
- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gemeente Hoeksche Waard.

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

BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het omgevingsplan ‘Dorpskern Strijen’, vastgesteld door de raad op 28 oktober 2014.[1]

In dit omgevingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen' en ‘Waterstaat – Waterkering’.



Bijlage 2: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

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

BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft recent geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op het aangeboden perceel.
De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor agrarische exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

[1] *Bron: Ruimtelijke Plannen*

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Bijzonderheden	biedingen kunnen worden uitgebracht via het biedlogboek
Vraagprijs	€ 1.350.000,00 kosten koper

Bijlage 3: plattegronden

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Arno Huysmans, mobiel: 06-13893841 of e-mail: ahuysmans@ovtr.nl.

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

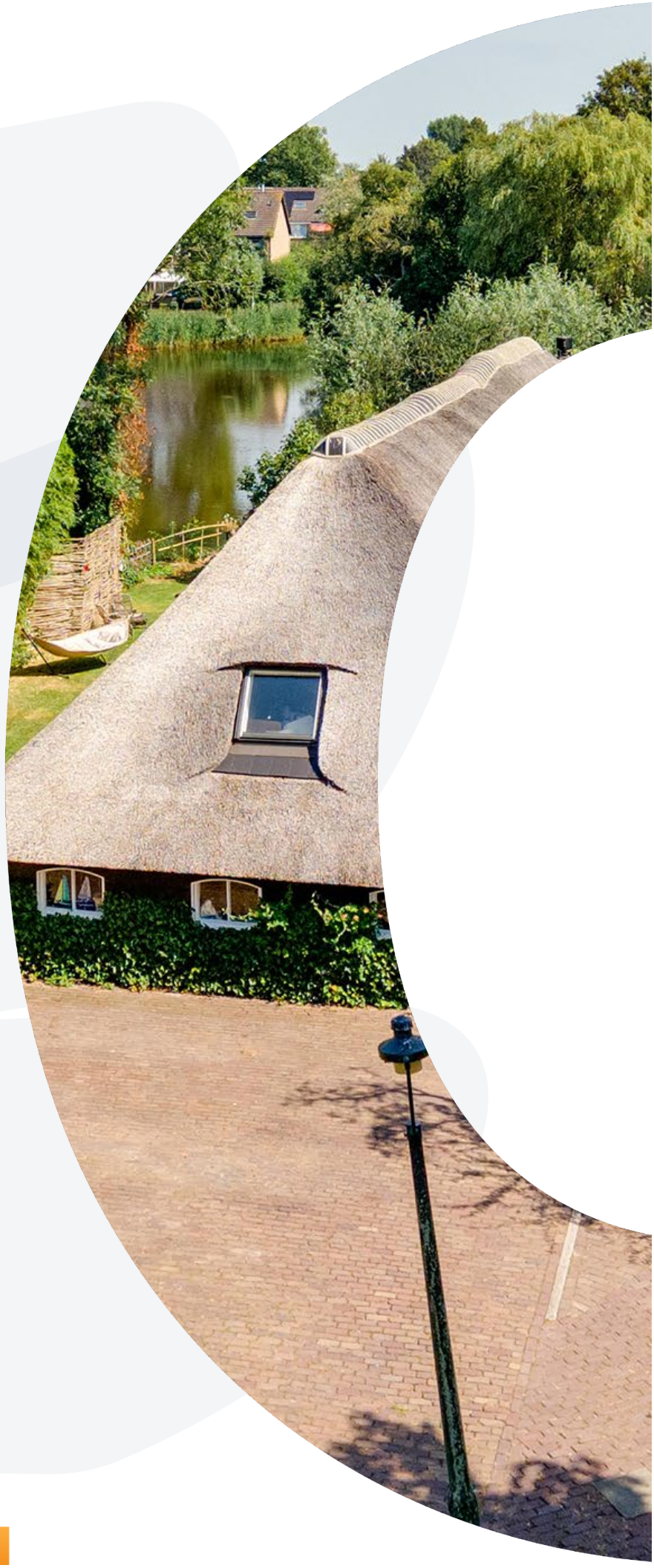
Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot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

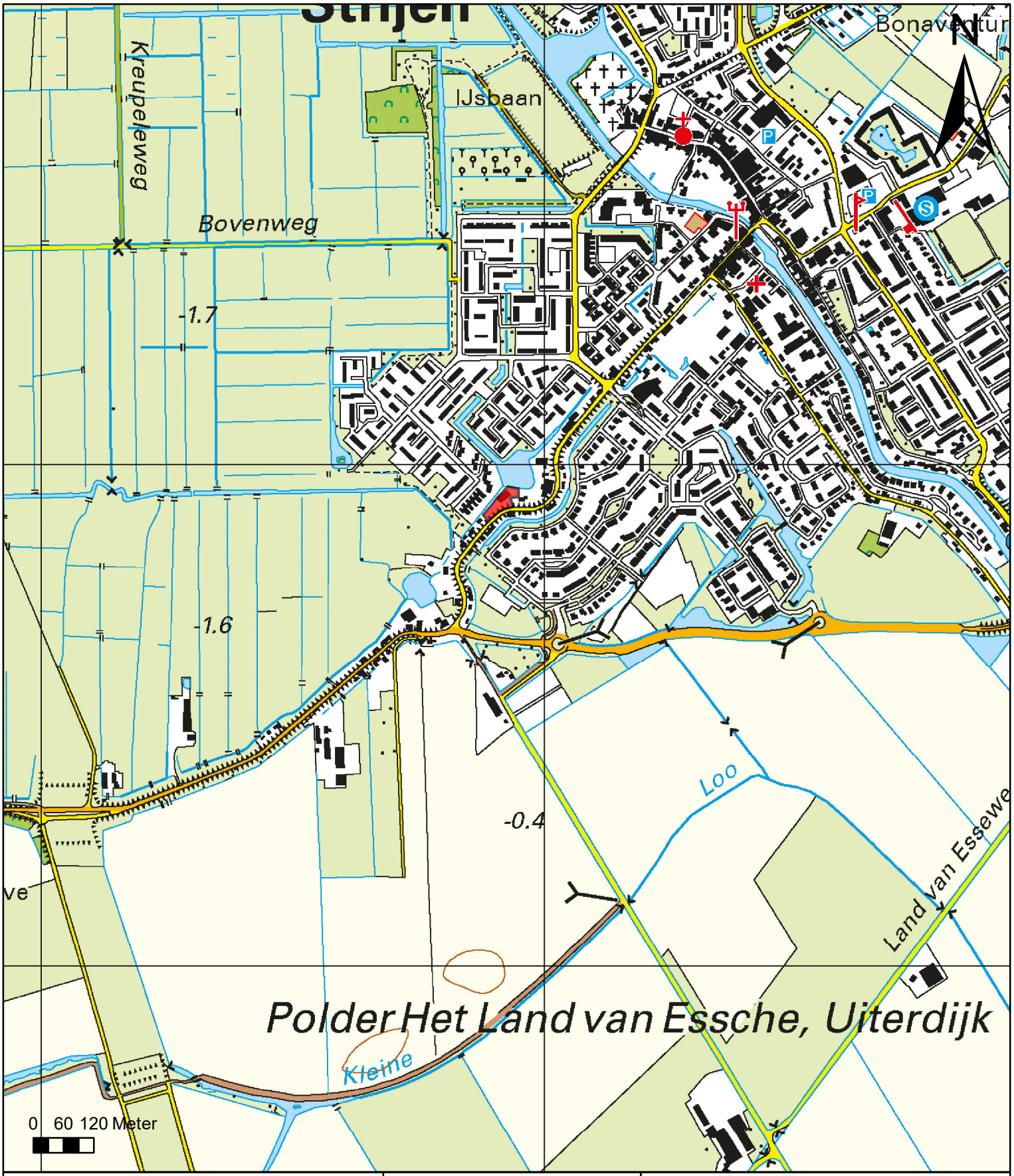
In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.

OVERWATER
Vastgoedadviseurs ▪ Taxateurs ▪ Rentmeesters

BIJLAGE 1

GIS-KAARTEN (TOPOGRAFISCHE KAART EN LUCHTFOTO)





OVERWATER
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters

Kenmerk: 60377111|G03|sbe

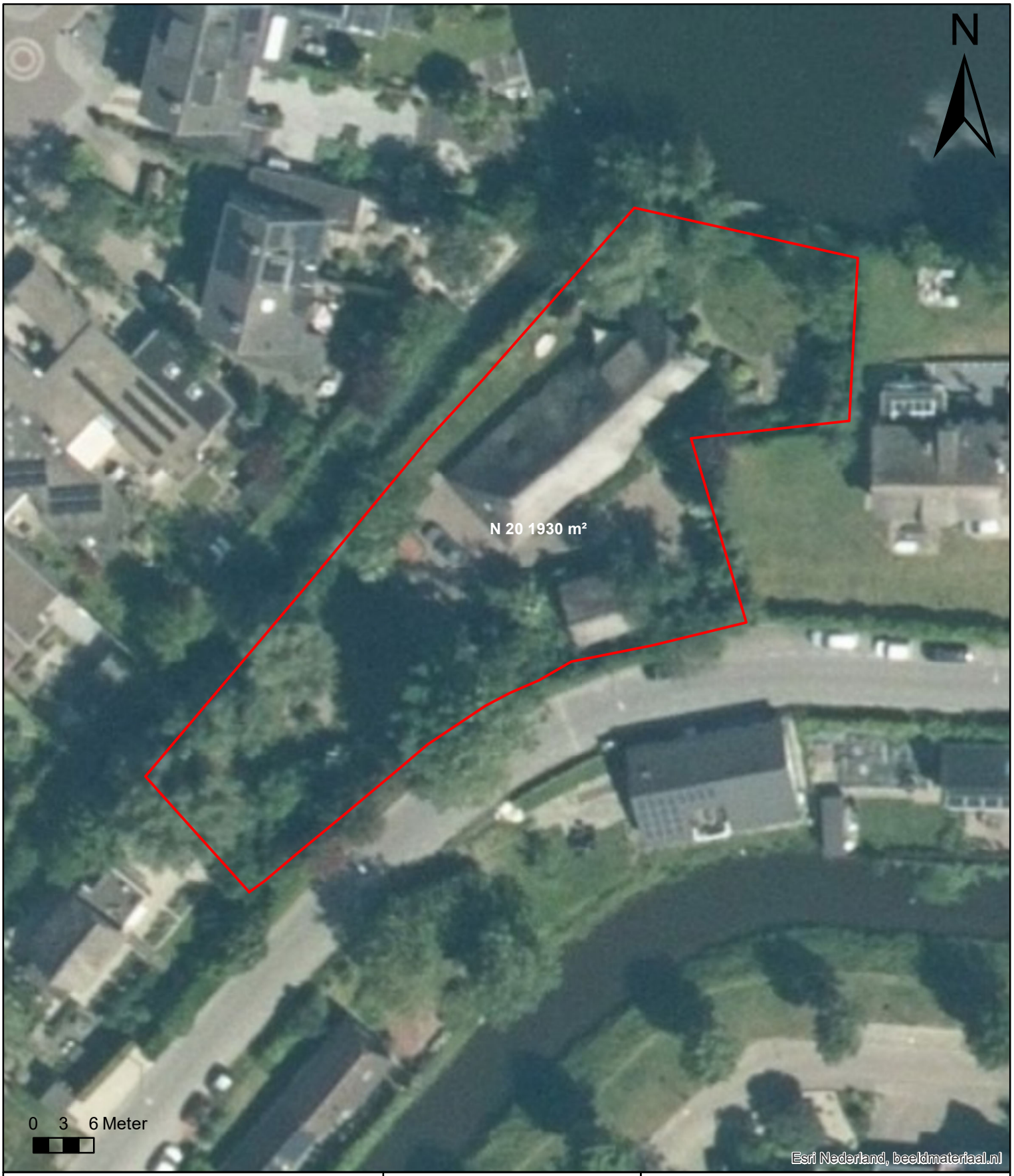
november 2024 | Schaal: 1:10.000

Te verkopen woonboerderij
aan de Weelsedijk 26 in Strijen,
op 1.930 m² grond.

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

Weelsedijk 26, Strijen



OVERWATER
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters

Kenmerk: 60377111|G02|sbe

november 2024 | Schaal: 1:500

Te verkopen woonboerderij
aan de Weelsedijk 26 in Strijen,
op 1.930 m² grond.

Legenda

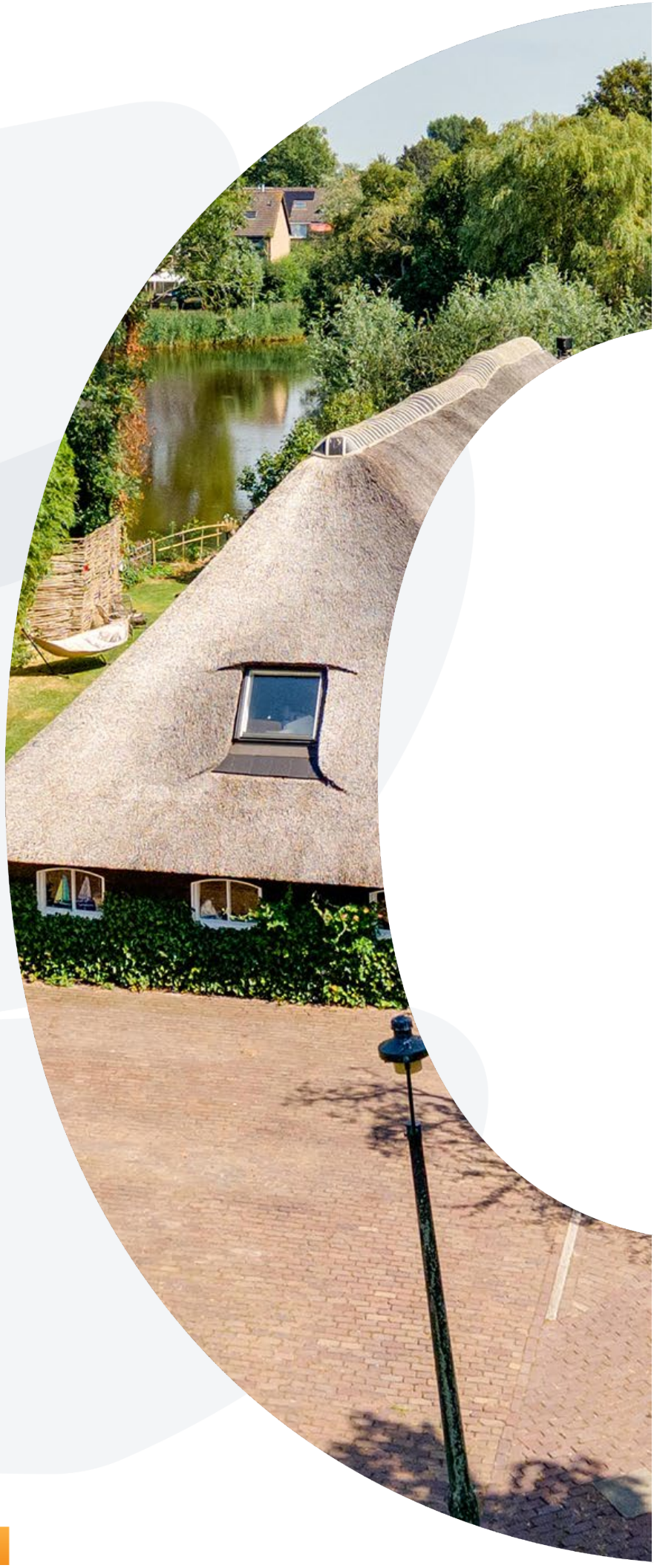
Weelsedijk 26, Strijen

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

OVERWATER
Vastgoedadviseurs ▪ Taxateurs ▪ Rentmeesters

BIJLAGE 2

UITTREKSEL VAN OMGEVINGSPLAN-VOORWAARDEN



Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet zijnde detailhandel en horeca;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'atelier': tevens voor een atelier, uitsluitend op de begane grond;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen afwijkende functie': tevens voor detailhandel, op het met de aanduiding aangegeven aantal bouwlagen, gerekend vanaf de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens voor detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens voor dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2: tevens voor horecabedrijven tot en met categorie 2 uit de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend voor garages en/of bergingen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor kantoor;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

19.2 Bouwregels

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

19.2.1 Algemeen

- a. woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 60% van het perceel met een maximum van 250 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder b mag de gezamenlijke oppervlakte van woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bij vrijstaande woningen ten hoogste 40% van het perceel bedragen;
- d. het bepaalde in dit lid onder b. is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend garages en/of bergingen worden gebouwd met een goothoogte van ten hoogste 3,00 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' geldt dat de twee met elkaar verbonden percelen een relatie met elkaar in hebben, in die zin dat het perceel Molenstraat 51 als erf (inclusief eventuele erfbebouwing) hoort bij het perceel Molenstraat 70.

19.2.2 Hoofdgebouwen

- a. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven; indien geen aanduiding is opgenomen dan geldt het bestaande aantal woningen, zoals op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan, als maximum;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- e. ter plaatse van andere gronden dan bedoeld in dit lid onder b, c en d zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- g. indien sprake is van een kapconstructie dan mag de dakhelling niet meer bedragen dan 60o;
- h. de voorgevel van een hoofdgebouw dient gebouwd te worden in de naar de ontsluitende weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak of binnen een afstand van 3,00 meter achter deze begrenzing; indien er meerdere naar de weg gekeerde bestemmingsgrenzen zijn, dan dient de bestemmingsgrens te worden aangehouden waarin de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande voorgevel is gebouwd;
- i. de diepte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 15 meter;
- j. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt:
    - 1. bij vrijstaande hoofdgebouwen aan één zijde ten minste 3,00 meter en aan de andere zijde ten minste 5,00 meter;
    - 2. bij aaneengebouwde hoofdgebouwen aan de zijde waar de woning niet aaneengebouwd is ten minste 1,50 meter;

een en ander met dien verstande dat zijgevels van hoofdgebouwen op straathoeken niet mogen liggen voor de voorgevel van de hoofdgebouwen die om de hoek staan;

- k. de afstand van hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 8 meter;
- l. bij aaneengebouwde hoofdgebouwen mag de achtergevel ten hoogste 2,50 meter naar achteren liggen ten opzichte van de achtergevel van het aangrenzende hoofdgebouw;
- m. in afwijking van het bepaalde onder g geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' de volgende regeling:
    - 1. langs de Weelsedijk is over een diepte van 8 meter gemeten vanaf de aan de dijk evenwijdig lopende bouwgrens een goothoogte van ten hoogste 6 meter toegestaan;
    - 2. ter plaatse van de strook tussen het onder 1 genoemde bouwvlak en de onderzijde van de dijk is, gerekend ten opzichte van het maaiveld van het aangrenzende woongebied een goothoogte van ten hoogste 4 meter toegestaan;
- n. in afwijking van het bepaalde onder j. en k. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' de volgende regeling:
    - 1. de afstand van hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 0 m;
    - 2. de afstand van hoofdgebouwen tot de noordoostelijke zijdelingse perceelsgrens bedraagt maximaal 8 m;
    - 3. de afstand van hoofdgebouwen tot de zuidwestelijke zijdelingse perceelsgrens bedraagt maximaal 2 m;
    - 4. de afstand van hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt maximaal 0 m.

19.2.3 Aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen

- a. aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mogen uitsluitend aan achterzijde of zijkant van het hoofdgebouw worden gebouwd met dien verstande dat deze ten minste 2,50 meter naar achteren moeten liggen ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;

- b. op de gronden tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens aan de zijde waar de afstand van 5,00 meter, als bedoeld in lid 19.2.2 onder j sub 1, dient te worden aangehouden, zijn geen bijgebouwen, overkappingen en aan- en uitbouwen toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder lid 19.2.2 onder a mogen aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn daarvan uitsluitend worden opgericht indien er reeds zodanige bebouwing aanwezig is op de dag van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, met dien verstande dat:
    - 1. de afstand tussen de toegevoegde bebouwing en de bestemming 'Verkeer' ten minste 1,00 meter moet bedragen;
    - 2. de bouwhoogte van de toegevoegde bebouwing de bouwhoogte van de bestaande bebouwing voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet mag overschrijden;
- d. de afstand van de voorzijde van garages tot de bestemming 'Verkeer' bedraagt ten minste 5,00 meter;
- e. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen op het zij- en achtererf mag niet meer bedragen dan 65 m², met dien verstande dat de oppervlakte van dierenverblijven niet meer mag bedragen dan 10 m²;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e geldt in geval de bestaande oppervlakte aan aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen op het zij- en achtererf groter is dan onder e bepaald, de bestaande oppervlakte als maximum;
- g. voor zover aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1,00 meter bedragen; een en ander met dien verstande dat zijgevels van aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede de zijkant van overkappingen op straathoeken niet mogen liggen voor de voorgevel van de hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede overkappingen die om de hoek staan;
- h. aan de zijden waar aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen niet aan een ander gebouw wordt gebouwd, bedraagt de afstand tot het naastgelegen gebouw ten minste 1,00 meter;
- i. de achtergevel van aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede de achterkant van overkappingen bij aaneengebouwde hoofdgebouwen mag niet meer dan 2,75 meter naar achteren liggen ten opzichte van de achtergevel van het aangrenzende hoofdgebouw, dan wel de achtergevel van een aan- of uitbouw aan het aangrenzende hoofdgebouw, indien een dergelijke aan- of uitbouw aanwezig is en bovendien in de onderlinge zijdelingse perceelsgrens is gelegen;
- j. de goothoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- k. in afwijking van het hiervoor bepaalde is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinhuisjes' per bouwperceel ten hoogste één bijgebouw toegestaan, waarbij het bijgebouw of naast (zijkant) of binnen een afstand van 5 m achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw dient te worden opgericht met dien verstande dat de afstand tot de bestemming 'Water' ten minste 3 m dient te bedragen.

19.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1,00 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, aan de zijkant van het hoofdgebouw die gelegen zijn binnen een afstand van 1,50 meter van de zijdelingse perceelsgrens en die aan die zijde direct grenzen aan een openbare ruimte die geheel of gedeeltelijk de bestemming 'Verkeer' heeft, bedraagt ten hoogste 1,00 meter;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 2,00 meter.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Aantal woningen vergroten

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 1' bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.2 onder a teneinde het bestaande aantal woningen te vergroten, onder de voorwaarden dat:

- a. het toevoegen van woningen niet in strijd is met het gemeentelijke, regionale en/of provinciale woningbouwprogramma;
- b. de belangen van in de omgeving aanwezige functies niet onevenredig worden aangetast;
- c. het toevoegen van woningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- d. het toevoegen van woningen vanuit milieuhyhiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- e. voor zover het betreft het afwijkingsgebied zoals opgenomen ter plaatse van de adressen Boompjesstraat 59/61, ten hoogste één woning mag worden toegevoegd.

19.3.2 Overige afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 19.2.2 onder k. teneinde het mogelijk te maken dat de achtergevel van een hoofdgebouw op een afstand van minder dan 8,00 meter ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt gebouwd voorzover de stedenbouwkundige situatie ter plaatse dat mogelijk maakt en met dien verstande dat dit niet mag leiden tot aantasting van het straatbeeld;
- b. het bepaalde in lid 19.2.3 onder a. teneinde het mogelijk te maken dat de voorgevel van een aan- of uitbouw minder dan 2,50 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd dan wel op één lijn met genoemde voorgevel wordt gebouwd, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot aantasting van het straatbeeld;
- c. het bepaalde in lid 19.2.3 onder d. teneinde de bouw van de garage niet tot gevolg heeft dat de aanwezige parkeergelegenheid verloren gaat ter plaatse van de uitrit van de te bouwen garage;
- d. het bepaalde in lid 19.2.3 onder j. teneinde de genoemde maat van 2,75 meter te verruimen tot maximaal 3,50 meter, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot aantasting van de gebruiksmogelijkheden van naburige percelen;
- e. het bepaalde in lid 19.2.3 onder k. teneinde bijgebouwen toe te staan op kortere afstand tot de bestemming 'Water' indien de afmetingen en/of vormen van het terrein daartoe aanleiding geven, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot aantasting van de cultuurhistorische waarde van de aangrenzende Strijense Haven;
- f. het bepaalde in lid 19.2.4 onder b. teneinde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan tot een hoogte van 2,00 meter mits de verkeerskundige en stedenbouwkundige situatie ter plaatse dat mogelijk maakt.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Detailhandel

Met betrekking tot het bepaalde in lid 19.1 onder c geldt, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', dat detailhandel in levensmiddelen tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 500 m2 is toegestaan.

19.4.2 Aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen, wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

19.5.1 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van aan-, uitbouwen of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning aantoonbaar noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg welke tijdelijk van aard is;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. per woning sprake blijft van één huishouden;
- d. maximaal 75 m2 van de aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning, en er geen extra of nieuwe zelfstandige woning worden gevormd;
- e. nieuwbouw ten behoeve van mantelzorg is toegestaan mits het oppervlak aan aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen binnen de geldende bebouwingsregeling blijft;
- f. de omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van mantelzorg weer kan worden ingetrokken wanneer de noodzaak tot mantelzorg niet langer aanwezig is.

19.5.2 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van woningsplitsing, mits:

- a. de te splitsen woning een bestaand hoofdgebouw met een bestaande woonfunctie betreft;
- b. woningsplitsing niet leidt tot belemmeringen vanuit het Bouwbesluit;
- c. woningsplitsing niet leidt tot uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw;
- d. woningsplitsing vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt;
- e. woningsplitsing niet leidt tot een belemmering voor omliggende functies;
- f. er voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd worden;

- g. de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering in acht worden genomen;
- h. na woningsplitsing elke woning een oppervlakte heeft van minimaal 70 m2.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

19.6.1 Verwijderen aanduidingen

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de aanduidingen ten behoeve van niet-woonfuncties worden verwijderd, voor zover het gebruik als aangegeven met de desbetreffende aanduiding voor de duur van ten minste 2 jaar aaneengesloten is onderbroken of zoveel eerder als hiertoe met belanghebbenden is overeengekomen.

Artikel 27 Waterstaat - Waterkering

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de waterkering.

27.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 27.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,00 m;
- c. 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

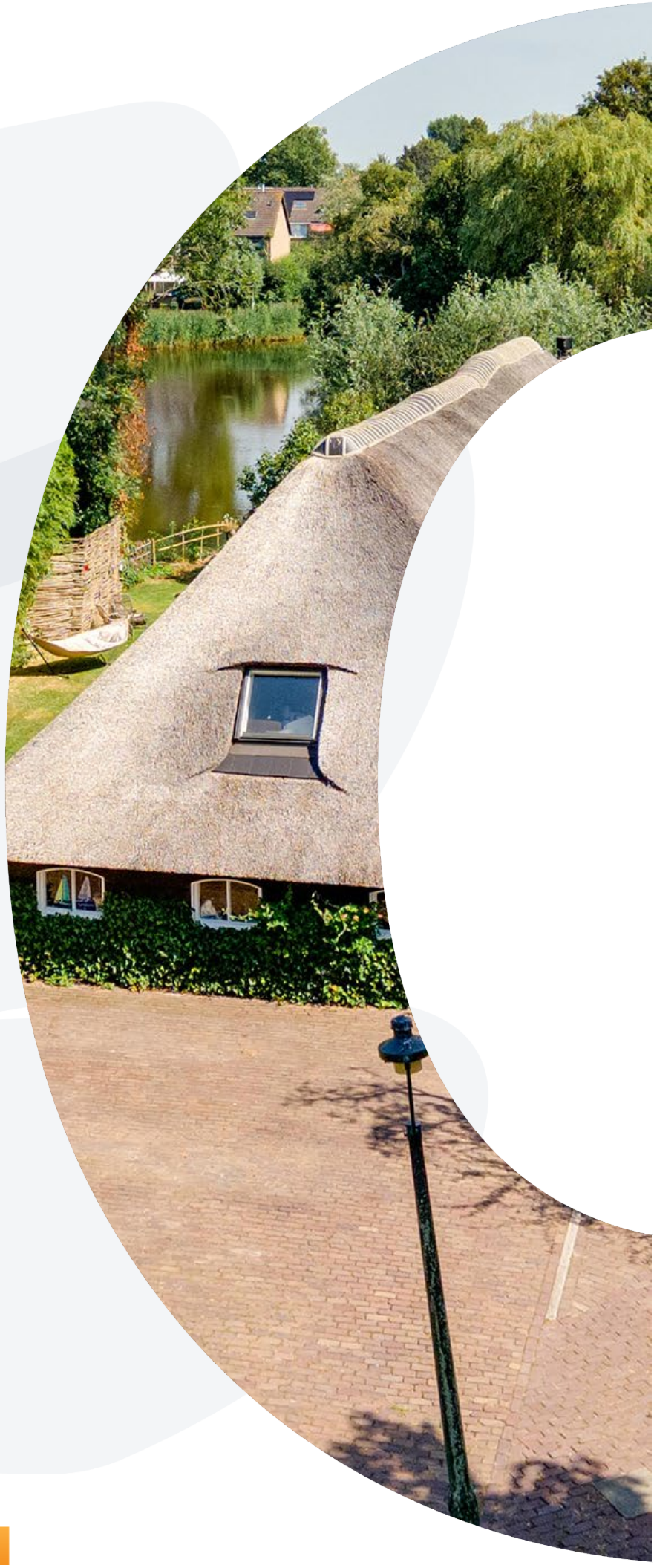
27.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 27.2 onder c, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens een besluit tot afwijken te nemen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

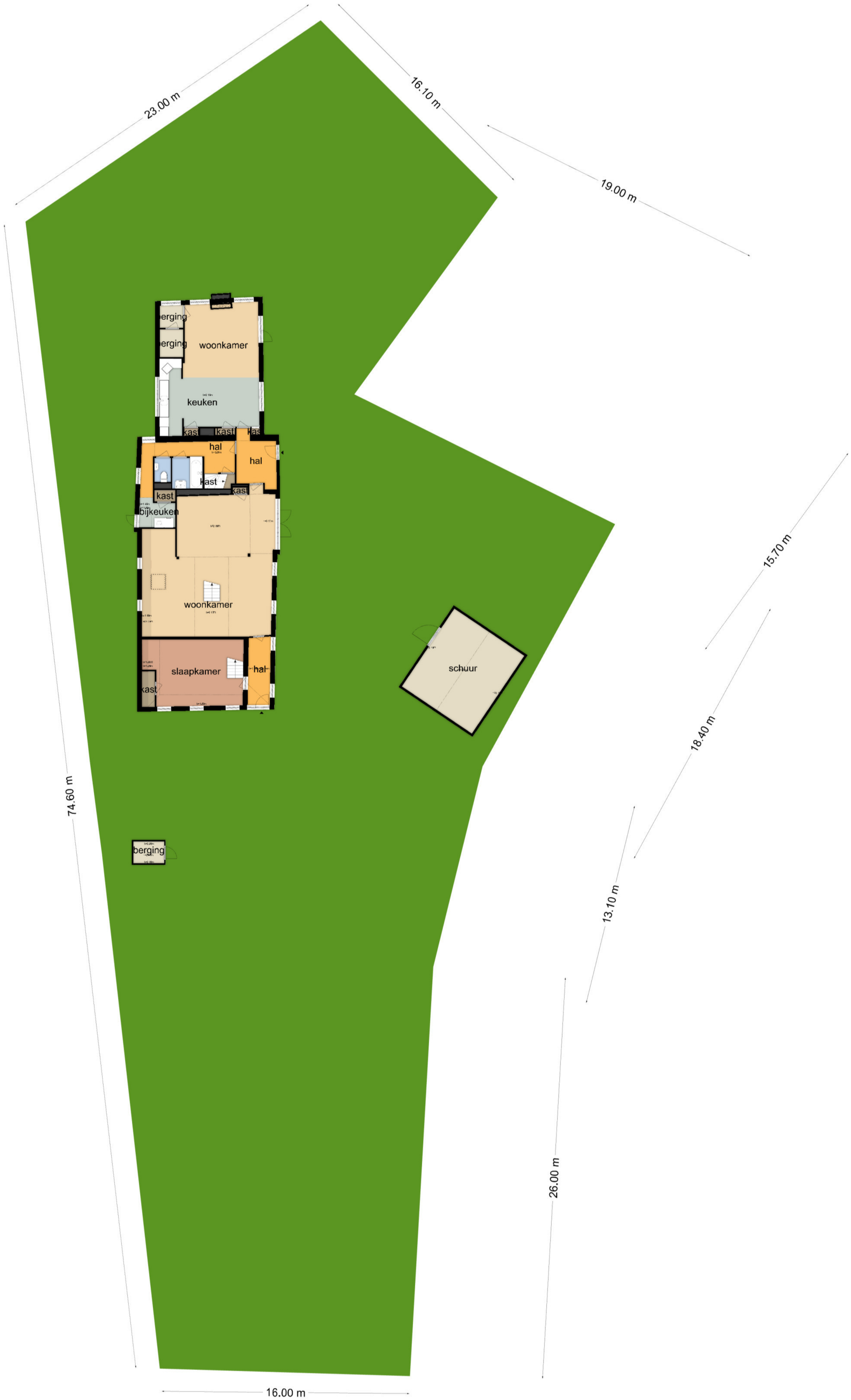
OVERWATER
Vastgoedadviseurs ▪ Taxateurs ▪ Rentmeesters

BIJLAGE 3

PLATTEGRONDEN



Weelsedijk 26 - Strijen
Tuin

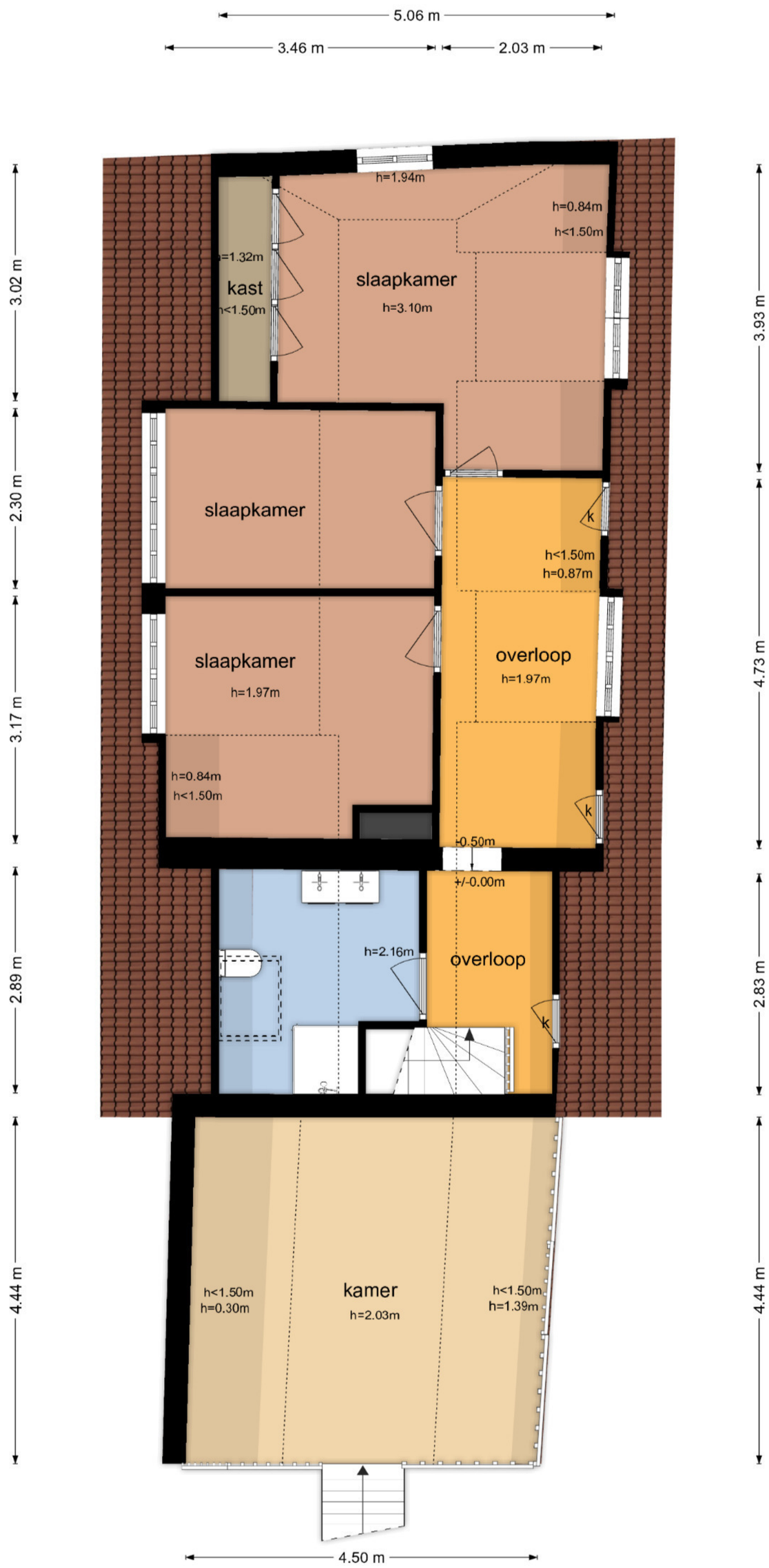


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Weelsedijk 26 - Strijen
Begane Grond

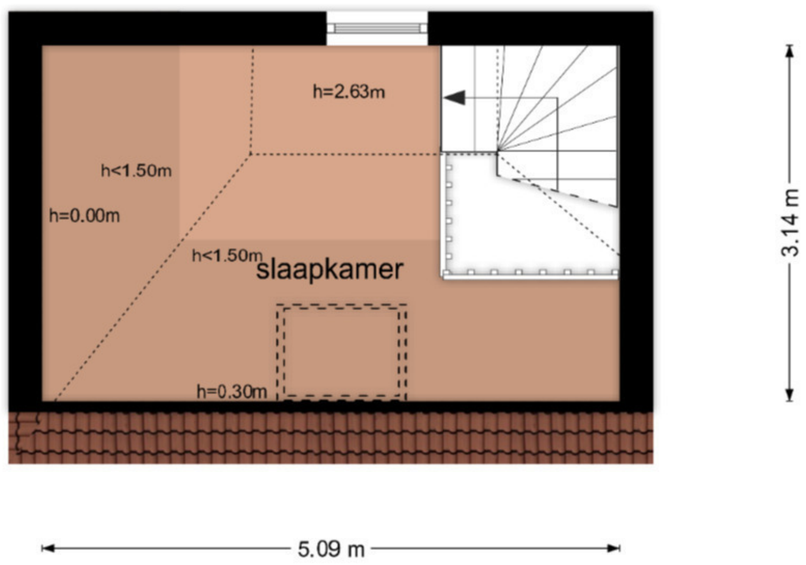
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Weelsedijk 26 - Strijen
Eerste Verdieping I



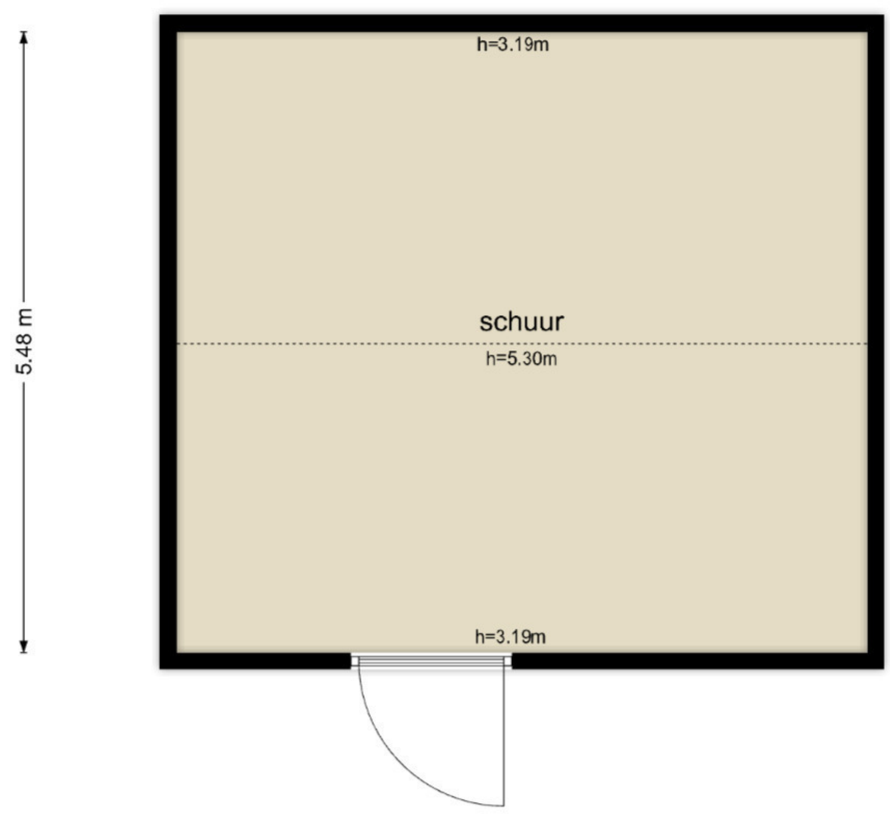
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Weelsedijk 26 - Strijen
Eerste Verdieping II



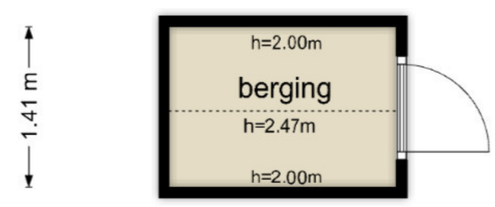
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Weelsedijk 26 - Strijen
Schuur



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

Weelsedijk 26 - Strijen
Berging



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