

Kerkstraat 54
3290 AM Strijen
Tel. 078 674 94 94
Fax 078 674 94 00
info@overwater.nl
www.overwater.nl

**TE KOOP
LANDGOED BATTENOORD
TE NIEUWE-TONGE**



Overwater Rentmeesterskantoor BV biedt te koop aan het hierna omschreven landgoed ter grootte van 5 hectare, plaatselijk bekend Battenoordsedijk te Nieuwe-Tonge, gemeente Goeree-Overflakkee

Omschrijving locatie

Het landgoed Battenoord is gelegen in Nieuwe-Tonge nabij het buurtschap Battenoord, aan de zuidkant van het Zuid-Hollandse eiland Goeree-Overflakkee. Battenoord is gelegen tussen de kernen Nieuwe-Tonge en Herkingen.

Ten zuiden en ten westen van het landgoed zijn woningen gelegen die gezamenlijk de woonkern van Battenoord vormen. De Battenoordseweg en de Battenoordsedijk hebben een waterkerende functie vanwege het zuidelijk gelegen Grevelingenmeer.



Het gebied is in trek bij dagrecreanten, met name bij natuurliefhebbers. Ten noordwesten van het landgoed, aan de overzijde van de kreek, ligt een (aangelegd) bosgebied. De kreek, het Grevelingenmeer en de hierin aangelegde jachthaven Battenoord trekken veel waterrecreanten en sportvissers. Het strandje bij de jachthaven is in beheer bij het Natuur- en Recreatieschap de Grevelingen. Het Grevelingenmeer is sinds de aanleg van de Deltawerken een zoutwatermeer zonder eb en vloed.

De overige gronden in de omgeving van het landgoed worden voornamelijk gebruikt voor de landbouw.



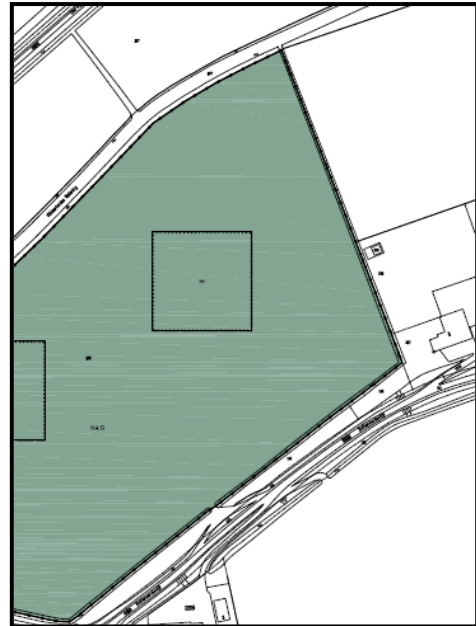
Kadastrale aanduiding en grootte

Het geheel is kadastraal bekend gemeente Nieuwe-Tonge, sectie F, nummer 452, groot 5.00.00 ha. Op de onderstaande foto is de ligging van het aangeboden landgoed weergegeven. Ten westen is een reeds gerealiseerd en bewoond landgoed gesitueerd.



Bestemming

Het aangeboden landgoed is gelegen in het op 27 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied', en heeft de bestemming 'Natuur-Landgoederen' met als functieaanduiding 'wonen'.



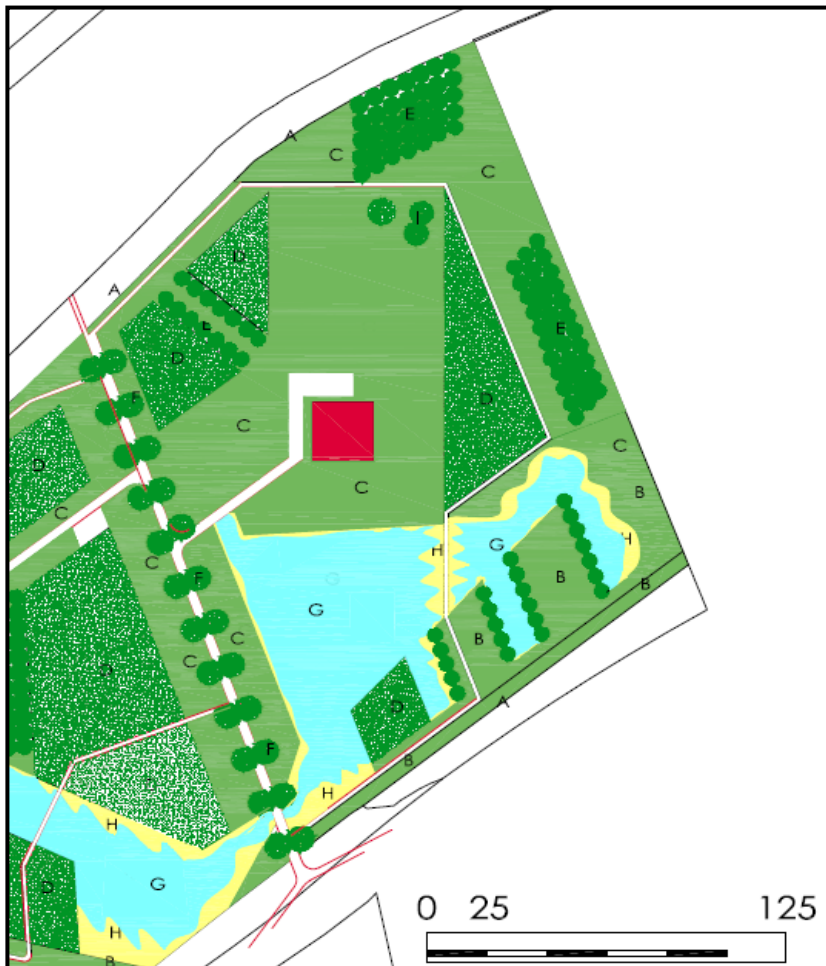
Bouwmogelijkheden (ontwikkeling)

Het aangeboden landgoed is een onbebouwd, nog niet ingericht terrein waarop een landhuis gebouwd kan worden. Binnen het nieuwe landgoed is het hoofduitgangspunt het realiseren van nieuwe natuur, passend in het gebied. Minimaal 90% van het landgoed zal worden ingericht als natuurgebied, toegankelijk voor het publiek. Binnen het natuurgebied is extensief recreatief medegebruik mogelijk. Naast de nieuwe natuur kan op het landgoed, binnen de zogenaamde huiskavel, worden gewoond. Het landgoed heeft een eigen huiskavel van 5.000 m². Deze huiskavel is niet toegankelijk voor publiek. Op de huiskavel is het mogelijk hoofdgebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken op te richten. Voor het landhuis en de bijgebouwen zijn de gebruiksmogelijkheden in de regels van het bestemmingsplan nauwkeurig omschreven en bepaald.

Deze huiskavel mag voor maximaal 20% bebouwd worden, met een maximum van 1.000 m². Binnen die 20% mag maximaal één hoofdgebouw (met daarin maximaal drie wooneenheden) worden opgericht alsmede aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Deze mogen bij elkaar maximaal 125 m² bedragen. Ook mogen binnen de huiskavel paardenbakken, zwembaden, tennisbanen en dergelijke worden opgericht, maar deze tellen niet mee bij het bebouwd oppervlak.

Inrichting

Op het voor het publiek toegankelijke gedeelte dient ten minste 125 strekkende meter wandelpaden aangelegd te worden. In de eindsituatie dient in ieder geval 500 m² aan oppervlaktewater te bestaan. Bestaande bermsloten of hoofdwatertgangen hierbij niet meegerekend.



Rangschikking Natuurschoonwet 1928

Het landgoed is nog niet gerangschikt als bedoeld in artikel 1 van de Natuurschoonwet 1928. Als u eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter bent van een landgoed dan kunt u uw landgoed laten rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928. Deze wet uit 1928 zorgt voor een aantal fiscale tegemoetkomingen (faciliteiten) aan eigenaren zodat deze hun landgoed makkelijker in stand kunnen houden. De onroerende zaak moet aan bepaalde kenmerken voldoen.

De voorwaarden van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 kunt u vinden op de site www.rvo.nl

Algemeen

- Een schitterende locatie gelegen aan een rustige weg.
- De ultieme basis voor wonen en uitermate geschikt voor een aan huis gebonden beroep.
- De mogelijkheid tot het oprichten van een gebouw met maximaal drie wooneenheden met een maximale oppervlakte van 1.000 m².
- De zichtassen vanuit de nog op te richten woning kunnen veel privacy bieden, ook al is het landgoed opengesteld.
- Na aanleg van het landgoed heeft u een waterplas tot uw beschikking voor recreatie.

Aanvaarding: in overleg.

Bezichtiging: in overleg.

Vraagprijs: op aanvraag

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer P.S. de Bruin, 078 – 674 94 38, e-mail: p.de.bruin@overwater.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.