

TE KOOP

LANDBOUWBEDRIJF
HARTOGSWEG 4
SCHERPENISSE

Kenmerk
60397111

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL

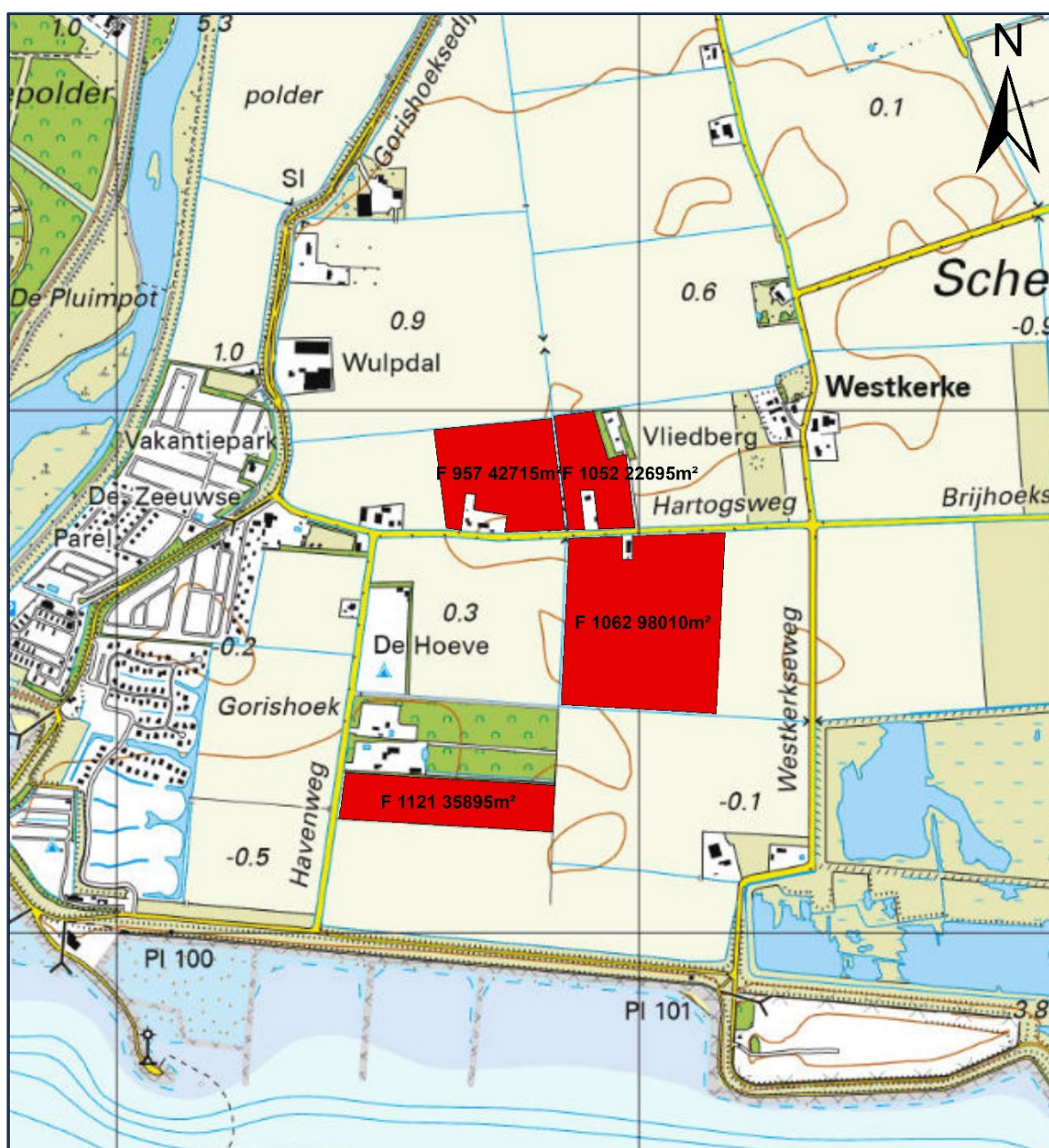


Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan het hierna omschreven landbouwbedrijf met monumentale woonhuis, aangebouwde schuur, overige bedrijfsgebouwen, erf, ondergrond, en percelen grond ter grootte van totaal 19.93.15 ha, staande en gelegen aan de Hartogsweg 4 te 4694 PG Scherpenisse.

OMGEVING

Het landbouwbedrijf is gelegen in het buitengebied van Scherpenisse, in de Westkerke polder, op korte afstand van de Oosterschelde op het eiland Tholen. De kern van Scherpenisse is gelegen op circa 2 km afstand van het object.

De omgeving wordt gekenmerkt door een open polderlandschap met veel rust en ruimte. In het gebied komt veel akkerbouw en recreatie voor.





WONING

De woonboerderij betreft een monumentale koprompboerderij. Het bakstenen woonhuis heeft een pannengedekt zadeldak en een karakteristieke tuitgevel met vlechtingen. In de gevel bevindt zich een gedenksteen die verwijst naar de eerste steenlegging in 1803. De woning is gedateerd en zal met behoud van de authentieke uitstraling gemoderniseerd kunnen worden.

Rondom de woning is een fraaie siertuin aangelegd met in de voortuin diverse plantsoorten en volwassen bomen. De inrit naar het woonerf is voorzien van een ijzeren sierhekwerk.

bouwjaar	1803 (bron: BAG-viewer)
inhoud	circa 760 m ³
oppervlakte	circa 178 m ² (bron: anderszins)
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelder	aanwezig, circa 11,5 m ²
constructie	traditionele constructie
gevels	opgetrokken in metselwerk
vloerconstructie	houten vloer
kapconstructie	dakpannen met houten planken onderschoten
thermische isolatie	dak: niet aanwezig gevel: niet aanwezig beglazing: niet aanwezig vloeren: niet aanwezig
puien en kozijnen	grenenhout, voorzien van luiken
plafonds	zachtboardplafond
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk
indeling	begane grond: hal/bijkeuken, toilet, inbouwkast, keuken, een opkamer met kelder eronder, een woonkamer, slaapkamer, een eenvoudige badkamer en trap naar eerste verdieping. De bijkeuken is aangebouwd aan de woning en voorzien van een plat dak met bitumineuze dakbedekking. eerste verdieping: twee slaapkamers, twee kasten en een grote open zolder
monumentale omschrijving	<i>Bakstenen WOONHUIS met pannen zadeldak. Tuitopgevel met vlechtingen, waarin gedenksteen van eerste steenlegging: 1803. Bakgoot op klossen, waaronder dicht op elkaar gelegen staafankers. Aan de voorgevel 6-ruits schuifvensters met tweepaneels luiken. Rode bakstenen strekken boven, en rode bakstenen rollagen onder de ramen. Vernieuwde voordeur met eenruits bovenlicht en rode bakstenen strek. Houten zwart geteerde schuur met pannen zadeldak. Witte omrandingen. Achterafhang in hout met pannen lessenaarsdak. Nieuwe schuur gebouwd in baksteen met zadeldak.</i>





AANGEBOUWDE SCHUUR

Aan het woonhuis is een landbouwschuur gebouwd en vormt met de woning een typische Zeeuwse langgevelboerderij.

Aan de schuur is een voormalige stal gebouwd. De schuur was in het verleden als aanbindstal voor melkkoeien en pinken in gebruik.

bouwaard	landbouwschuur
gebruik	opslagruimte
bouwjaar	1803 (bron: anderszins)
oppervlakte (bvo)	circa 200 m ²
nokhoogte	circa 8 m
gothoogte	circa 3 m
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	niet aanwezig
constructie	traditionele bouwaard
gevels	opgetrokken in metselwerk en houten planken
deuren	houten draaideur (3 m x 4 m (bxh)) en houten loopdeuren
vloerconstructie	betonvloer
kapconstructie	houten spanten, houten gordingen
dakbedekking	dakpannen en golfplaten op aflat
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk
indeling	open ruimte en berging voorheen gebruikt als veestal en opslagruimte, deels voorzien van aanbindplaatsen met grup, voormalig melklokaal





STENEN SCHUUR / GARAGE

Nabij de woning is een stenen schuur annex garage gesitueerd. Deze schuur werd deels gebruikt als ruimte voor het voorkiemen van aardappelen. De schuur is functioneel als berging en garage.

bouwaard	landbouwschuur
gebruik	berging
bouwjaar	1957 (bron: BAG-viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 11,5 m x 7,5 m = circa 86 m ²
nokhoogte	circa 5 m
goothoogte	circa 3 m
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	niet aanwezig
constructie	traditionele bouwaard, vrij overspannen met stalen spant
gevels	opgetrokken in metselwerk voorzien van isolatie
deuren	roldeur (elektrisch bediend) en loopdeur
vloerconstructie	betonvloer
kapconstructie	houten spanten met houten balken
dakbedekking	dakplaatconstructie
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	open ruimte voor opslag en een afgesloten ruimte voor bijvoorbeeld het hebben van een afgesloten werkplaatsruimte. De schuur is voorzien van een zolder







WERKTUIGENSCHUUR

Naast de monumentale boerderij is een werktuigenschuur gebouwd. De schuur heeft een vrij overspannen draagconstructie en is geschikt voor opslagdoeleinden. In de beide kopgevels is een schuifdeur aanwezig.

bouwaard	loods
gebruik	opslagruimte
bouwjaar	1996 (bron: BAG-viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 15 m x 12 m = 180 m ²
nokhoogte	circa 6,5 m
goothoogte	circa 4 m
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	niet aanwezig
constructie	traditionele bouwaard
gevels	gemetselde borstwering met stalen damwandprofielplaten
deuren	twee schuifdeuren (4 m x 4 m (bxh)) en een loopdeur
vloerconstructie	betonvloer
kapconstructie	stalen spanten, houten gordingen
dakbedekking	stalen dakplaten met lichtplaten
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	open ruimte





WAGENLOODS

Aan de noordzijde van de werktuigenloods is een eenvoudige functionele wagenloods gesitueerd.

bouwaard	loods
gebruik	opslagruimte
bouwjaar	medio jaren '70 (bron: Topotijdreis); voorheen wagenhuis uit 1955
oppervlakte (bvo)	circa 100 m ²
nokhoogte	circa 4,85 m
goothoogte	circa 3,25 m
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	niet aanwezig
constructie	traditionele bouwaard
gevels	stalen damwandprofielplaten
deuren	schuifdeur circa 4m x 3m (bxh)
vloerconstructie	betonvloer
kapconstructie	stalen spanten, houten gordingen
dakbedekking	geïsoleerde dakplaten met lichtplaten (2014)
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	open ruimte



ERF EN VERHARDING

Rondom de gebouwen is een royaal erf gesitueerd. De boerderij heeft twee zelfstandige inritten naar de openbare weg. De inrit nabij de woning biedt toegang naar de woning en de garage/schuur. De tweede inrit wordt gebruikt voor de ontsluiting van de schuur en loodsen alsmede voor het bijbehorend perceel grond. Naast de wagenloods zijn twee betonplaten met betonmuren gesitueerd. Deze sleufsilo's werden gebruikt voor opslag van ruwvoer. De erfverharding bestaat grotendeels uit gestort beton en deels uit grindverharding.



HUISKAVEL

Aan de boerderij is een huiskavel gelegen die uit twee percelen bestaat.

oppervlakte	circa 06.28.10 ha
kadastraal bekend	gemeente Tholen, sectie F, nummers 957 en 1052
ligging	aan het erf en ten noorden van de Hartogsweg
gebruik	bouwland, onder andere suikerbieten en luzerne
ontsluiting	goed, via het erf en vier andere dammen naar de Hartogsweg
grondsoort	kalkarme poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 4 en 5
kwaliteit	goed
kavelvorm	redelijk
ontwatering	goed, via drainage
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	niet aanwezig
ziekten en/of plagen	geen
bijzonderheden	geen





VELDKAVEL 1

Veldkavel is gelegen schuin tegenover de boerderij, ten zuiden van de Hartogsweg. De veldkavel is goed ontsloten en betreft een goede landbouwkundige kwaliteit geschikt voor akkerbouwmatige teelten.

oppervlakte	circa 09.80.10 ha
kadastraal bekend	gemeente Scherpenisse, sectie F, nummer 1062
ligging	ten zuiden van Hartogsweg, grenzend aan Hartogsweg 1
gebruik	bouwland, onder andere suikerbieten en aardappelen
ontsluiting	goed, via vier dammen naar de Hartogsweg
grondsoort	kalkarme poldervaaggronden; lichte en zware zavel, profielverloop 3,4 en 5
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	goed, via drainage
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	niet aanwezig
ziekten en/of plagen	voor zover bekend niet aanwezig
bijzonderheden	geen



VELDKAVEL 2

Dit perceel is op circa 500 m afstand van de boederij gelegen aan de Havenweg. Het perceel heeft een rechthoekige vorm en is goed ontsloten. Ook dit perceel is van goede landbouwkundige kwaliteit en geschikt voor meerdere akkerbouwmatige teelten.

oppervlakte	circa 03.58.95 ha
kadastraal bekend	gemeente Scherpenisse, sectie F, nummer 1121
ligging	aan de Havenweg, op circa 800 meter afstand van het erf
gebruik	bouwland, onder andere luzerne en maïs
ontsluiting	goed, via een dam naar de Havenweg
grondsoort	kalkarme poldervaaggronden; lichte en zware zavel, profielverloop 3, 4 en 5
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	goed, via drainage
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	niet aanwezig
ziekten en/of plagen	geen
bijzonderheden	geen



NUTSVOORZIENINGEN

De woonboerderij is aangesloten op water, elektriciteit (220/380), telefoon, glasvezel, riolering en elektrische verwarming en een houtkachel.

ENERGIELABEL

Het woonobject heeft geen energielabel omdat het een monumentaal object betreft.

KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte	
Scherpenisse	F	957	04.27.15 ha	huiskavel
Scherpenisse	F	1052	02.26.95 ha	huiskavel
Scherpenisse	F	1062	09.80.10 ha	veldkavel 1
Scherpenisse	F	1121	03.58.95 ha	veldkavel 2
totaal groot			19.93.15 ha	

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

LIGGING EN GEBRUIK

De percelen zijn gelegen in het buitengebied van Scherpenisse, allen in de nabijheid van het erf aan de Hartogsweg 4 in Scherpenisse. Het huidige gebruik van de percelen is akkerbouwland.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is:

	2025	2024	2023	2022	2021
huiskavel (967)	suikerbieten	luzerne	luzerne	luzerne	bonen/grasland
huiskavel (1052)	uien	luzerne	luzerne	luzerne	bieten
veldkavel 1	aardappelen	maïs	luzerne	luzerne	bonen/gerst
veldkavel 2	aardappelen	maïs	luzerne	luzerne	gerst

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

De aangeboden percelen zijn niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2025 bedragen € 102,72 per ha.

¹ Bron: Boer & Bunder



ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel kadastraal bekend gemeente Scherpenisse, sectie F, nummer 967 is belast met een opstalrecht op een gedeelte van het perceel ken behoefte van gemeente Tholen.

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 lichte klei. Bestaande uit kalkarme poldervaaggronden, profielverloop 3,4 en 5²

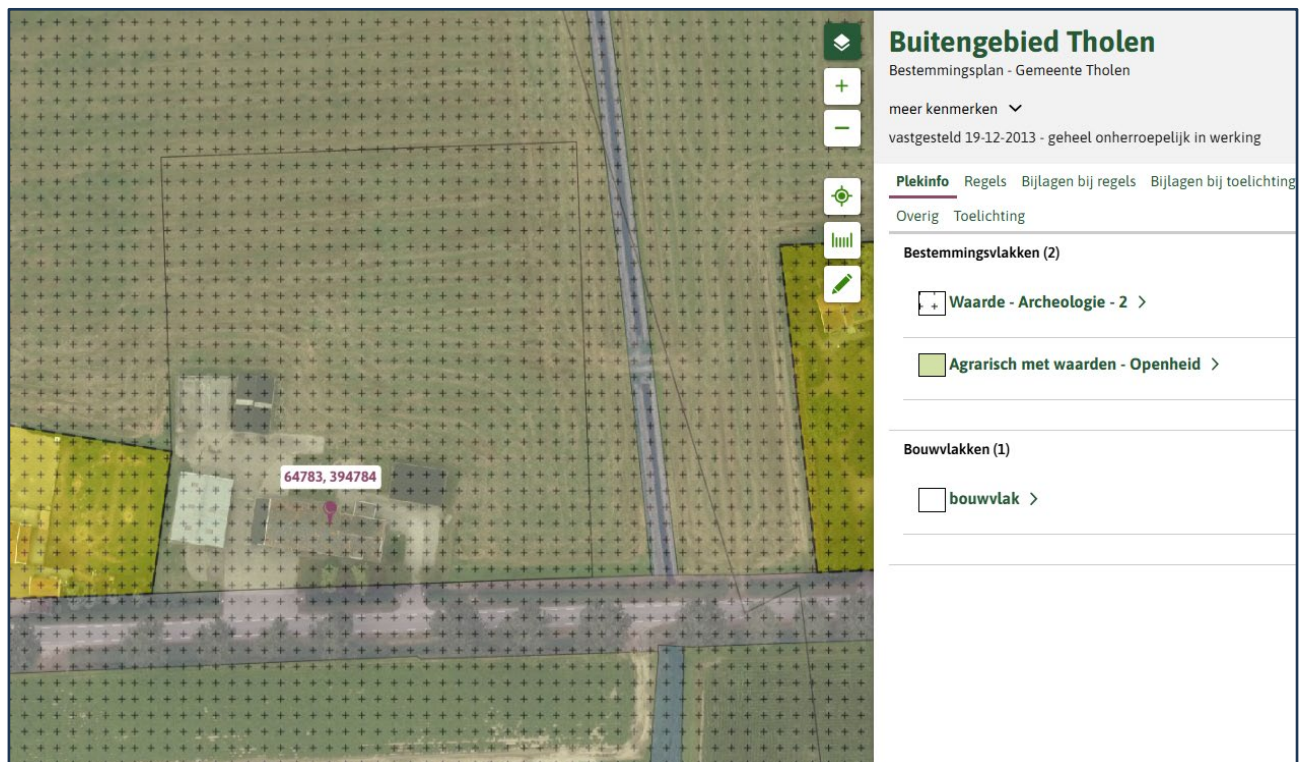
De aangeboden percelen zijn goed ontwaterd door middel van drainage en daardoor geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het omgevingsplan 'Buitengebied Tholen', vastgesteld door de raad op 19 december 2013.³

In dit omgevingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'



² Bron: STIBOKA

³ Bron: Omgevingsloket



TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Tholen 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 tot het aangebodene is verhuurd.

MOGELIJKHEDEN

Onder nader te bepalen voorwaarden is de verkoop van delen van de aangeboden boerderij bespreekbaar. Een verkoop in zijn geheel heeft de voorkeur. Een verkoop van delen slaagt op het moment dat op een en hetzelfde moment voor alle delen van de aangeboden boerderij overeenstemming is bereikt.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg, niet eerder dan rovenooi 2025
Bezichtiging	in overleg
Voorwaarden	• Bij overeenstemming en het tekenen van de koopovereenkomst zal door de koper een waarborgsom van 10% dienen te worden betaald. • In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen.
Vraagprijs	op aanvraag

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.



BIJLAGE 1

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





Kenmerk: 60397111|G07|sbe

juni 2025

Schaal: 1:25.000

Te verkopen landbouwbedrijf aan de Hartogsweg 4 te Scherpenisse, totaal groot 19.93.15 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

Percelen landbouwbedrijf



Te verkopen landbouwbedrijf aan de Hartogsweg 4 te Scherpenisse, totaal groot 19.93.15 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

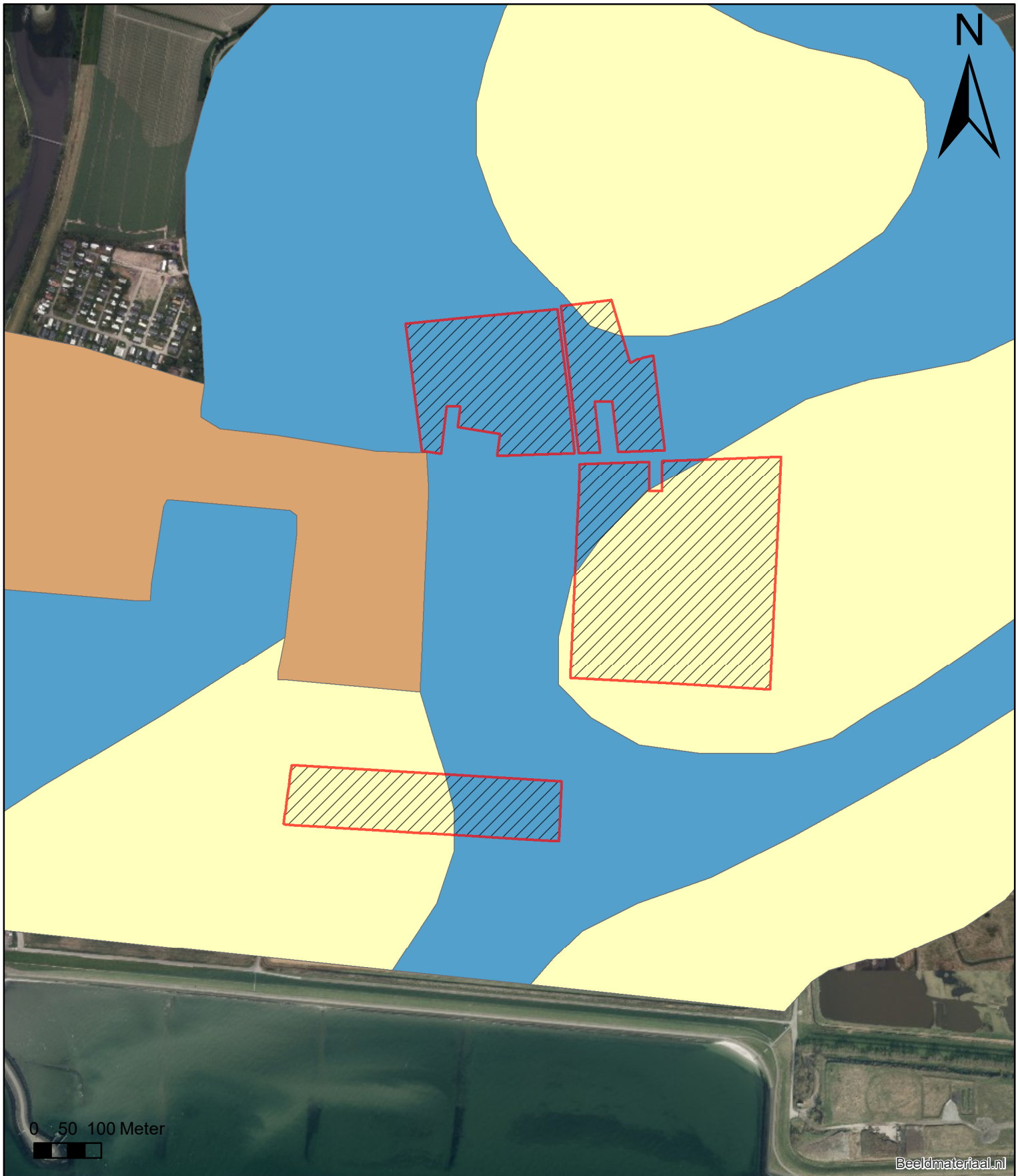


Percelen landbouwbedrijf

BIJLAGE 2

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





Kenmerk: 60397111|G08|sbe

juni 2025

Schaal: 1:7.500

Legenda

 Percelen landbouwbedrijf

Bodemkaart percelen landbouwbedrijf

OMSCHRIJVING

-  Bebouwing
-  Kalkarme poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5
-  Kalkarme poldervaaggronden; zavel, profielverloop 3, of 3 en 4, of 4

Te verkopen landbouwbedrijf aan de Hartogsweg 4 te Scherpenisse, totaal groot 19.93.15 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
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Artikel 4 Agrarisch met waarden - Openheid

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 4.2.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Openheid aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van volwaardige en reële grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige openheid, landschaps- en cultuurhistorische waarden;

en tevens voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': een glastuinbouwbedrijf bij wijze van hoofdtak;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': een ontsluitingspad;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag': uitsluitend een mestopslag met bijbehorende voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulp- en nevenbedrijf ': een agrarisch hulp- en nevenbedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuilstortplaats': een voormalige vuilstortplaats;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping': een landschapscamping;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine': een windturbine met bijbehorende transformatiekast;
- j. aquacultuur als neventak;
- k. niet - grondgebonden agrarische activiteiten als neventak;
- l. bestaand gebruik voor kleinschalig kamperen zoals vermeld in bijlage 6 van de regels;
- m. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- n. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Binnen het bouwvlak

- a. tenzij anders is aangeduid, mogen binnen bouwvlakken worden gebouwd:
 - 1. gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, bassins voor aquacultuur en voorzieningen voor opslag voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 - 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;

- c. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen per bouwvlak ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	900 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	100 m ²
kassen, boog- en gaaskassen ten behoeve van glastuinbouw als neventak	7 m	12 m	2.000 m ² met dien verstande dat kassen, boog- en gaaskassen niet zijn toegestaan op de gronden met de aanduiding 'afwegingszone - woon- en verblijfsgebied'
kassen, boog- en gaaskassen op de gronden met de aanduiding 'glastuinbouw'	7 m	12 m	
gebouwen ten behoeve van intensieve kwekerijen en intensieve tuinbouw in gebouwen als neventak	7 m	12 m	
gebouwen ten behoeve van aquacultuur	7 m	12 m	2.000 m ²
gebouwen en overkappingen voor opslag van agrarische producten	7 m	12 m	
voedersilo's		12 m	
sleufsilo's		3 m	
wateropslagruimten als zelfstandig bouwwerk		6 m	
mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk	5 m	7 m	2.500 m ³

(exclusief mestopslagruimten onder gebouwen) en mestopslag, geen bouwwerk zijnde			
mestopslag op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestbassin'	5 m	7 m	
silo's en vergistingsinstallaties voor het opwekken van duurzame energie		12 m	aard, schaal en omvang passend bij het betreffende agrarische bedrijf
gebouwen en overkappingen ten behoeve van de (aangrenzende) camping/kleinschalig kamperen op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping'	4 m	8 m	400 m ²
gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalig kamperen	4 m	8 m	bestaande bebouwing; indien de bestaande gebouwen daar niet geschikt voor zijn of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering mag ten hoogste één nieuw gebouw worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 50 m ²
gebouwen en overkappingen ten behoeve van niet-agrarische nevenactiviteiten (NED)			bestaande bebouwing
overige gebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulp- en nevenbedrijf '	7 m	12 m	

overige bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak	7 m	12 m	
windturbines op gronden met de aanduiding 'windturbine' met dien verstande dat maximaal één windturbine per aanduiding is toegestaan		zoals weergegeven door de maatvoeringaanduiding	
gebouwen op de gronden met de aanduiding 'windturbine'		4 m	
stapmolen, met dien verstande dat maximaal één stapmolen per bouwvlak is toegestaan		2 m	
erf- of terreinafscheidingen		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

- d. de bouwvlakken verbonden door een relatieteken worden geacht één bouwvlak te vormen met dien verstande dat aanduidingen uitsluitend gelden voor het (deel)bouwvlak waarvoor deze zijn opgenomen;
- e. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtstbij gelegen) hoofdverkeersbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 40 m bij de volgende wegen:
 1. N257;
 2. N286;
 3. N656;
 4. N658;
 5. N659;
- f. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtstbij gelegen) hoofdverkeersbaan met de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt tenminste 20 m;
- g. de rotoren van windturbines zijn ook toegestaan boven gronden zonder de aanduiding 'windturbine';
- h. bij herbouw of vervanging van een windturbine dient, indien de tiphoogte van die windturbine hoger is dan 113 meter, een radarverstoringstoets te worden uitgevoerd;

- i. in afwijking van het bepaalde onder c mag een bedrijfswoning worden uitgebreid binnen het bestaande gebouw waar de bedrijfswoning deel van uitmaakt, waaronder worden begrepen de met de woning één geheel vormende ruimten, zoals schuren en stallen;
- j. bouwvlakken waarop op het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan nog niet is gebouwd dienen te worden voorzien van een landschappelijke inpassing.

4.2.2 Buiten het bouwvlak

- a. buiten bouwvlakken zijn uitsluitend toegestaan:
 - 1. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, stapmolens, schokgolfgeneratoren, bassins voor aquacultuur en voorzieningen voor opslag;
 - 3. aansluitend aan het bouwvlak: sleufsilos en kuilvoerplaten tot een oppervlakte van maximaal 2.000 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
 - 4. wateropslag waarbij de bouwhoogte en de inhoud per wateropslag ten hoogste 6 m respectievelijk 200 m³ mag bedragen;
 - 5. aansluitend aan het bouwvlak: gebouwen en overkappingen voor sanitaire voorzieningen en/of recreatieruimten voor kleinschalig kamperen;

met dien verstande dat:

- b. de gezamenlijke oppervlakte en de bouwhoogte van sanitaire voorzieningen en/of recreatieruimten voor kleinschalig kamperen zoals bedoeld in 4.2.2 onder a.5 ten hoogste 50 m² per bouwvlak respectievelijk 4 m mag bedragen;
- c. de afstand tussen de sanitaire voorzieningen en/of recreatieruimten zoals bedoeld in 4.2.2 onder a.5 en het bijbehorende bouwvlak ten hoogste 50 m mag bedragen;
- d. de afstand tussen de sanitaire voorzieningen zoals bedoeld in 4.2.2 onder a.5 en de meest nabij gelegen woning van derden ten minste 50 m moet bedragen;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen ten hoogste 2 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 m mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwen nabij de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder e en lid 4.2.1 onder f voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 40 m respectievelijk 20 m tot de bestemming Verkeer, met in achtneming van het volgende:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot bezwaren vanuit verkeersveiligheid of wegbeheer;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder.

4.3.2 Stellingen en overkappingconstructies als permanente teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 voor het bouwen van stellingen en overkappingconstructies als permanente teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. medewerking wordt niet verleend voor gronden met de aanduiding 'afwegingszone - natuur' of de aanduiding 'afwegingszone - woon- en verblijfsgebied';
- b. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste van en is bedrijfseconomisch ondergeschikt aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- d. ter plaatse wordt voorzien in een landschappelijke inpassing;
- e. als voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de aanleg en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing vastgelegd;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - 2. onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden.

4.3.3 Boog- en gaaskassen als permanente teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 ten behoeve van de bouw van boog- en gaaskassen als permanente teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor boog- en gaaskassen grenzend aan het bouwvlak;
- b. medewerking wordt niet verleend voor gronden met de aanduiding 'afwegingszone - natuur' of de aanduiding 'afwegingszone - woon- en verblijfsgebied';
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de boog- en gaaskassen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- e. de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan en is bedrijfseconomisch ondergeschikt aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. ter plaatse wordt voorzien in een landschappelijke inpassing;
- h. als voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de aanleg en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing vastgelegd;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - 2. onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden;

3. onevenredige aantasting van landschapswaarden;
4. onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

4.3.4 Overschrijding grenzen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak met gebouwen - met uitzondering van kassen -, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover plaatsing binnen het bouwvlak niet mogelijk of doelmatig is en/of milieuwetgeving of wetgeving op het gebied van dierenwelzijn dit noodzakelijk maakt;
- b. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend voor de bouw van een gebouw - geen kas zijnde -, overkapping of bouwwerk, geen gebouwen zijnde, die, aansluitend aan het bouwvlak, de grenzen van het bouwvlak overschrijdt met ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- c. indien gronden tevens zijn aangeduid als 'afwegingszone - natuur' wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; indien gronden tevens zijn aangeduid als 'afwegingszone - woon- en verblijfsgebied' leidt verlening van de omgevingsvergunning niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van natuurwaarden;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

4.3.5 Recreatieruimte op een minicamping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 voor het bouwen van een recreatieruimte ten behoeve van kleinschalig kamperen buiten een bouwvlak met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van de recreatieruimte bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. het gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak ten behoeve van kleinschalig kamperen bedraagt ten hoogste 50 m² per bouwvlak;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;

- d. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk omdat de bestaande bebouwing niet geschikt of geschikt te maken is om te dienen als recreatieruimte;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.3.6 Grotere mestopslagruimte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor het vergroten van de maximale inhoud van een mestopslagruimte als zelfstandig bouwwerk, binnen een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking dient noodzakelijk te zijn voor de opslag van mest van de tot het eigen bedrijf behorende en op het betreffende bouwvlak gehuisveste veestapel;
- b. verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.3.7 Nieuwbouw niet-agrarische nevenactiviteit (NED)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor het vervangend nieuw bouwen van één gebouw of uitbreiden van één bestaand gebouw, binnen een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de agrarische bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak niet onevenredig worden beperkt;
- b. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien een oppervlakte van twee maal de oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing wordt gesloopt;
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 4.5.1;
- d. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

4.3.8 Bouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder b voor het bouwen van een bedrijfswoning op de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', met in achtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting in verband met de aard en omvang van de bedrijfsvoering daadwerkelijk en duurzaam ter plaatse noodzakelijk is;

- b. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
- e. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de agrarisch deskundige omtrent het bepaalde onder a en b;
- f. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

4.3.9 Bouw veld- en fruitschuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor het bouwen van een veld- of fruitschuur buiten het bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van een veldschuur ten hoogste 50 m² mag bedragen;
- b. de oppervlakte van een fruitschuur ten hoogste 100 m² mag bedragen;
- a. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de mogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

4.3.10 Bouwen kleine windturbine

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c voor de bouw van een windturbine binnen het bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- a. per bouwvlak is ten hoogste één kleine windturbines toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m; in afwijking van het bepaalde in 2.7 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand;
- b. windturbines zijn niet toegestaan op de gronden met de aanduiding 'afwegingszone - woon- en verblijfsgebied' of de aanduiding 'afwegingszone - natuur';
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van ter plaatse aanwezige natuurwaarden;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

ten aanzien van agrarisch gebruik

- a. bij een paardenbak en/of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;

- b. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in permanente tunnel- of boogkassen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in kassen waarvan gevel en dak aan de binnenzijde niet volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling, is niet toegestaan;
- d. het gebruik van gebouwen, opslagvoorzieningen en installaties, anders dan ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf is niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde onder o;
- e. het gebruik van een mestopslag voor handelsdoeleinden is niet toegestaan tenzij op grond van de verbeelding en/of de regels de mestopslag ten behoeve van een mestdistributiebedrijf is toegestaan;
- f. het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (kleinschalig kamperen daaronder inbegrepen) ten behoeve van nieuwe fruitteeltboomgaarden is niet toegestaan;

buiten bouwvlakken

- g. de opslag van mest, al dan niet in voorzieningen voor mestopslag - niet zijnde bouwwerken -, afgedekt of verpakt, is buiten bouwvlakken niet toegestaan;
- h. de opslag van goederen, anders dan agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf, buiten een bouwvlak, is niet toegestaan;
- i. opslag van goederen hoger dan 4 m is niet toegestaan;
- j. containervelden en bassins voor aquacultuur zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- k. het gebruik van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een aaneengesloten periode langer dan 6 maanden is niet toegestaan;
- l. het gebruik van de gronden ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik is toegestaan;

ten aanzien van de huisvesting van seizoenarbeiders

- m. de aanwezigheid van meer dan 8 kampeermiddelen of meer dan 100 m² woonunits of een evenredige combinatie van beiden, gedurende een periode van meer dan 10 weken per kalenderjaar ten behoeve van het huisvesten van seizoenarbeiders is niet toegestaan met inachtnaam van het bepaalde onder n;
- n. het is niet toegestaan om de kampeermiddelen en woonunits voor de huisvesting van seizoenarbeiders anders te gebruiken dan voor de huisvesting van seizoenarbeiders die gedurende het oogstseizoen werkzaam zijn op hetzelfde agrarische bedrijf als waar de kampeermiddelen en woonunits zijn geplaatst;

ten aanzien van niet-agrarisch gebruik

- o. de opslag van agrarische producten anders dan ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf en de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;

- p. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van het gebruik van ten hoogste 150 m² bruto vloeroppervlakte voor de verkoop van boerderij- of streekproducten;
- q. het gebruik van meer dan 20% van de standplaatsen voor kampeermiddelen voor permanente standplaatsen is niet toegestaan;
- r. voor zover de bebouwing ten behoeve van de landschapscamping gebruikt wordt voor horeca is deze horeca ten behoeve van en ondergeschikt aan het verblijfsrecreatieve gebruik;

ten aanzien van de bedrijfswoning

- s. het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van bewoning of het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- t. het gebruik van de bedrijfswoning door derden terwijl er binnen het betreffende bouwvlak nog sprake is van een agrarische bedrijfsvoering, is toegestaan met dien verstande dat bedrijfswoningen op gronden met de aanduiding 'specifiek vorm van agrarische - neventak intensieve veehouderij' niet door derden mogen worden bewoond;
- u. het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logies met ontbijt is toegestaan in een woning en in een bijgebouw met inachtneming van de volgende regels:
 1. de activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving;
 2. de vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m²;
 3. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
 4. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten categorie 2;
 5. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 6. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

overig

- v. het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- w. Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Nieuwe Economische Dragere (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor een NED ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:

1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragers zoals opgenomen in bijlage 2;
 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2 ;
- b. voor de ontwikkeling van een NED in een cultuurhistorisch waardevolle gebouw op een perceel genoemd in bijlage 3 is het bepaalde in artikel 37.6.4 van toepassing;
- c. de NED vindt plaats in bestaande gebouwen op een bouwvlak tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 4.3.7;
- d. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
1. de ruimtelijke uitstraling;
 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobiliteit;
 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort of;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat of;
 - het een landbouwverwant bedrijf betreft zoals genoemd in bijlage 2;
 4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
 5. de omvang van paardrijactiviteiten waarbij geldt dat maximaal één gebouw binnen een bouwvlak hiervoor benut mag worden en (groeps)lessen en horecamatige activiteiten niet zijn toegestaan;
- e. NED's niet worden toegestaan op gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- f. NED's uitsluitend bij volwaardige of reële agrarische bedrijven zijn toegestaan;
- g. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- h. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- i. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- j. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoelinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
- k. ter plaatse wordt voorzien in een landschappelijke inpassing;
- l. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.5.2 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan of uitbreiden van kleinschalig kamperen op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor ten hoogste 25 standplaatsen voor kampeermiddelen per bouwvlak waarvan ten hoogste 20 % permanente standplaatsen met een maximum van 5; de overige standplaatsen zijn niet-permanente standplaatsen;
- b. plaatsing van kampeermiddelen is uitsluitend toegestaan op en/of in aansluiting van een agrarisch bouwvlak van een functionerend grondgebonden agrarisch bedrijf met dien verstande dat de afstand van een kampeermiddel tot de grens van het betreffende bouwvlak niet meer dan 50 m mag bedragen;
- c. indien gronden tevens zijn aangeduid als 'afwegingszone - natuur' wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- f. de afstand tussen het terrein voor kleinschalig kamperen en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt tenminste 50 m;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. ter plaatse wordt voorzien in een landschappelijke inpassing;
- i. indien het aantal standplaatsen groter is of wordt dan 15 wordt de omgevingsvergunning slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- j. als voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de aanleg/realisering en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst vastgelegd.

4.5.3 Containervelden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 onder j voor het gebruik van gronden als containervelden, met in achtneming van het volgende:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de containervelden buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha per bouwvlak;
- b. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor gronden aansluitend op een bouwvlak;
- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van ter plaatse aanwezige natuurwaarden;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- f. indien gronden tevens zijn aangeduid als 'afwegingszone - natuur' wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- g. ter plaatse wordt voorzien in een landschappelijke inpassing;

- h. als voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de aanleg en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing vastgelegd;
- i. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

4.5.4 Bassins voor aquacultuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 onder j voor het gebruik van gronden als bassins voor aquacultuur, met in achtneming van het volgende:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'aquacultuur uitgesloten' de gronden niet in gebruik mogen worden genomen voor bassins voor aquacultuur;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bassins buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 3 ha per bouwvlak;
- c. de hoogte van een aarden wal rond een bassin en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 75 cm;
- d. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor gronden aansluitend op een bouwvlak;
- e. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van ter plaatse aanwezige natuurwaarden;
- g. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- h. indien gronden tevens zijn aangeduid als 'afwegingszone - natuur' wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- i. ter plaatse wordt voorzien in een landschappelijke inpassing;
- j. als voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de aanleg en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing vastgelegd;
- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

4.5.5 Weidegang

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder a juncto lid 1.100 inzake weidegang als criterium voor grondgebonden agrarische bedrijven, voor rundveebedrijven die in plaats van weidegang, voldoende ruwvoer telen, met inachtneming van het volgende:

- a. uit het te overleggen ondernemersplan inzake de nieuwe bedrijfssituatie, blijkt het volgende:
 - 1. de gronden zijn in overwegende mate in de directe omgeving van het bedrijf gelegen;
 - 2. de gronden behoren feitelijk tot het bedrijf;
 - 3. de gronden worden feitelijk voor ruwvoerteelt voor het bedrijf gebruikt;
 - 4. de oppervlakte gronden is toereikend voor voerteelt in relatie tot de omvang van de veestapel;

5. er wordt voldoende voer geteeld voor de voerbehoefte van het eigen bedrijf, zodanig dat het niet gaat om bijvoeding maar om een hoofdbestanddeel in de voervoorziening;
 6. gewassen worden integraal voor voeding van vee gebruikt;
 7. bewerking van de gewassen vindt slechts in ondergeschikte mate plaats en in ieder geval op het bedrijf;
- b. toepassen van weidegang is vanuit de bedrijfssituatie niet mogelijk of niet gewenst;
 - c. de continuïteit van ruwvoerteelt is ook op langere termijn verzekerd;
 - d. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als over de aspecten zoals genoemd onder a tot en met c een schriftelijke overeenkomst met het bedrijf wordt gesloten.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Openheid zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het planten van fruitbomen, overige houtopstanden of andere meerjarige opgaande beplantingen voor zover deze in volgroeide staat hoger zijn dan 1,5 m;
- b. het aanleggen of verharderen van recreatiepaden;
- c. het aanbrengen van verhardingen op half- en onverharde paden en wegen.

4.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden op bouwvlakken;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. het planten van fruitbomen, overige houtopstanden of andere meerjarige opgaande beplanting tot een oppervlakte 2 ha;
- e. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de openheid, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden als bedoeld in 4.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

4.6.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 4.6.3 wordt voldaan.

4.7 Wijzigingsregels

4.7.1 Vergroting of vormverandering bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag worden vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
- b. medewerking wordt slechts verleend indien de wijziging noodzakelijk is voor de continuïteit van het agrarische bedrijf en voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens wijziging voor vergroting toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. indien gronden tevens zijn aangeduid als 'afwegingszone - natuur' wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; indien gronden tevens zijn aangeduid als 'afwegingszone - woon- en verblijfsgebied' leidt medewerking aan de wijziging niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- f. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. wijziging leidt niet tot significante negatieve effecten binnen Natura 2000 gebieden;
- h. ter plaatse wordt voorzien in een landschappelijke inpassing;
- i. in het wijzigingsplan wordt de aanleg en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

4.7.2 Vormverandering bouwvlak agrarisch hulp- en nevenbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulp- en nevenbedrijf' ten behoeve van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b. medewerking wordt slechts verleend indien de wijziging noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf en voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. indien gronden tevens zijn aangeduid als 'afwegingszone - natuur' wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; indien gronden tevens zijn aangeduid als 'afwegingszone - woon- en verblijfsgebied' leidt medewerking aan de wijziging niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- e. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

- f. ter plaatse wordt voorzien in een landschappelijke inpassing;
- g. in het wijzigingsplan wordt de aanleg en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

4.7.3 Wijziging bouwvlak glastuinbouw

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte kassen mag worden vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha per bouwvlak;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 2,5 ha per bouwvlak;
- c. medewerking wordt slechts verleend indien de wijziging noodzakelijk is voor de van het agrarische bedrijf en voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens wijziging voor vergroting toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. wijziging leidt niet tot een onevenredige verstening, verglazing en versnippering van agrarische gronden of tot een onevenredige schade aan infrastructuur;
- e. indien gronden tevens zijn aangeduid als 'afwegingszone - natuur' wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- f. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; wijziging is niet toegestaan op de gronden met de aanduiding 'afwegingszone - woon- en verblijfsgebied';
- h. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- i. ter plaatse wordt voorzien in een landschappelijke inpassing;
- j. ter plaatse wordt voorzien in ruimtelijke kwaliteitswinst;
- k. in het wijzigingsplan wordt de aanleg/realisering en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd;
- l. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

4.7.4 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Openheid en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch met waarden - Openheid zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- a. het ter plaatse gevestigde (agrarische) bedrijf dient beëindigd te zijn;
- b. aangetoond dient te zijn dat gedurende een periode van ten minste één jaar is gebleken dat de vestiging van een ander agrarisch bedrijf ter plaatse niet mogelijk is, dan wel wordt anderszins aannemelijk gemaakt dat de vestiging van een ander agrarisch bedrijf niet te verwachten is;
- c. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden verhoogd;
- d. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing, met uitzondering van kassen, meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- f. wijziging voor gronden met de aanduiding 'glastuinbouw' wordt uitsluitend toegepast indien de kassen worden gesloopt;
- g. bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;
- h. een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan;
- i. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
- j. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 4.1 worden verwijderd.

4.7.5 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied-2' wijzigen in de bestemming Natuur en/of Water, zonder de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied-2' met dien verstande dat wijziging slechts wordt toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven ten behoeve van de inrichting als natuurgebied.

Artikel 27 Waarde - Archeologie - 2

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 5.4.

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

27.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 27.1 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. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde 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 archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b 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, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250 m² bedraagt;
 3. een bouwwerk dat niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

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

27.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

27.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 27.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 27.2 in acht is genomen;
- e. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
- f. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

27.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 27.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. 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:
 - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

27.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologisch waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.