



Voormalig fruitteeltbedrijf gelegen aan de Gentmansdijk 2 A te Krabbendijke

Vraagprijs € 1.250.000,00, kosten koper

Introductie

De Westelijke Land- en Tuinbouw Makelaars (WLTm)) heten u welkom op de Gentmansdijk 2 A te Krabbendijke.

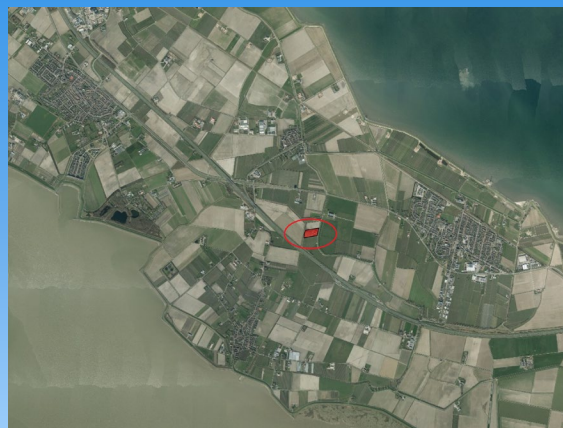
Dit voormalige fruitteeltbedrijf is super centraal gelegen in de gemeente Reimerswaal, in de Oud Krabbendijkpolder tussen de dorpen Krabbendijke, Kruiningen, Waarde en Oostdijk.

Het betreft een in 2007 opgericht nagenoeg instapklare bestaande uit een ruime moderne woning met klassieke details, met ruime tuin rondom, een vrijstaande staalbouw landbouwschuur gelegen op een ruim opgezet boerenerf. Achter en naast de bedrijfslocatie ligt een perceel zeer goede landbouwgrond, deels nog beplant met fruitopstand. Er is zoet water aanwezig middels de Evides landbouwwater aansluiting.

Hier is het goed ondernemen en genieten van het afwisselende landschap, met boomgaarden, akkerbouwland en weiland rondom, met aan de voorzijde uitzicht op een dijkweide aan de andere kant van de weg. De gebouwen voor de ruimtelijke beleving op ruime afstand geplaatst van de openbare weg en dijk geplaatst. Aan de achterzijde van de locatie is nabij de watergang een brede natuurvriendelijke oever.

De beleving van deze locatie is ruim: maar liefst 2.02.25 hectare (= 20.225 m²).

De aansluitingen op de A 58 (Middelburg-Bergen op Zoom) zijn nabij.





Omschrijving

Moderne vrijstaand landhuis

In 2008 is het volledig geïsoleerde landhuis degelijk en traditioneel opgetrokken uit spouwmetselwerk en rondom voorzien van kunststof kozijnen (met bovenlicht verdeling met dubbel glas).

De architectuur is symmetrisch met in het midden een uitbouw naar voren met een centrale voordeur v.v. een klassieke omlijsting. Het zadeldak met overstekend gootwerk is gedekt met betonpannen. Aan de achterzijde is een dakkapel geplaatst. De zinken goten maken de klassieke uitstraling compleet.

De inhoud is ruim met circa 758 m³ en een woonoppervlakte van circa 202 m². De onderhoudstoestand is goed. Aan de achterzijde van de woning is een overdekt terras (gericht op het westen). De woning is centraal verwarmd met radiatoren maar de gehele begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming, alsmede de badkamer op de eerste verdieping. Het woonhuis is vloeren zijn van beton.

De ruime tuin is rondom gelegen met groentetuin, met aanwezigheid van een houten blokhut, type chalet, als berging en een waterbassin.



Indeling begane grond:

- centrale hal met opgaande trap en meterkast.
- toilet, geheel betegeld v.v. hangtoilet en fontein.
- luxe uitgevoerde landhuisstijl woonkeuken met een tegen de muur geplaatst kookeiland v.v. 2 wasbakken, een 5 pits brede inductieplaat, een brede oven met 2 gedeeltes, een brede schouw/afzuigkap. In het tegen de wand geplaatste keukenblok zijn een vaatwasser en koelkast aanwezig. Beide delen hebben een werkblad van zwart graniet. De keukenvloer bestaat uit plavuizen.
- bijkeuken met achterentree v.v. wasmachine en wasdrogeraansluiting almede een stortkoker vanaf de eerste verdieping. Hier bevindt zich de CV ketel (2008).
- ruime woonkamer v.v. houtkachel en schuifpui naar overdekt terras.
- werkkamer/kantoor.

Indeling eerste verdieping:

- overloop,
- vijf slaapkamers
- badkamer, geheel betegeld, met inloopdouche, hangtoilet, wastafelmeubel en ligbad.

Indeling tweede verdieping:

- bergzolder, bereikbaar met vlizotrap v.v. velux dakraam.



Landbouwschuur

De landbouwschuur is gebouwd in 2007 en heeft een oppervlakte van circa 450 m² (afmeting circa 15,00 m x 30,00 m). De staalbouwloods is opgetrokken met toepassing van stalen damwandprofielplaten. De gehele voorzijde (voorgevel, overheaddeur en loopdeur en verlichting) is in 2025 vervangen.

Het golfplaten dak v.v. lichtvensters rust op een stalen spantwerk v.v. houten gordingen. De vloer bestaat uit beton en betonplaten. De fundering bestaat uit poeren.

De overheaddeur is elektrisch bediend tevens v.v. afstandsbediening.

De werkruimte linksvoor is wel geïsoleerd. De koelcel (Roma) dateert van 2013.

Op de schuur zijn in eind 2023 30 stuks zonnepanelen gelegd vermogen 12.300 Wp.





Luchtfoto uit 2016 nog vol in bedrijf voor fruitteelt.

Bedrijfserf

Het bedrijfserf is gelegen aan de voorzijde van de kavel en beslaat voor de onder en omliggende grond van de woning en de schuur circa 4.000 m².

Erfverharding

De erfverharding (ca. 180 m²) bestaat voor de schuur uit betonnen platen. En verder uit puin en splitverharding.

Aansluitingen nutsvoorzieningen

De locatie is aangesloten op water, elektriciteit, telefoon, een septictank en krachtstroom alsmede de Evides waterleiding (t.b.v. beregening).

De extra septictank in de achtertuin wordt meegenomen (voorheen in gebruik voor stacaravans personeel).





Luchtfoto uit 2024

Huiskavel (circa 1.62.25 ha)

De huiskavel is direct achter en naast het bedrijf gelegen en vormt met het erf een nagenoeg rechthoekig perceel. De ontsluiting is via het erf naar de Gentmanskijk. Aan de achterzijde is een en er zijn geen sloten rondom aanwezig.

Het betreft uitstekende landbouwgrond: kalkrijke lichte en zware zavelgrond met een homogeen profiel, met een afslibbaarheid van circa 25 %. Aan de voorzijde nabij de dijk is sprake van zware klei.

De huiskavel is aangesloten op de Evides-landbouwwaterleiding. Het perceel heeft een verouderde drainage. De boomgaard op het perceel is nagenoeg geheel gerooid, waarbij stammen in het perceel zijn achtergebleven. Hier dient een koper het perceel nog met een stoppelfrees het perceel te laten bewerken.

Aan de voorzijde van de kavel nabij het erf zijn de volgende rassen aanwezig: 1 rij Delfcorf (appel), 2 rijen Elstar (appel), 7 rijen Conference (peer) en 1 rij Doyenne du Comice.

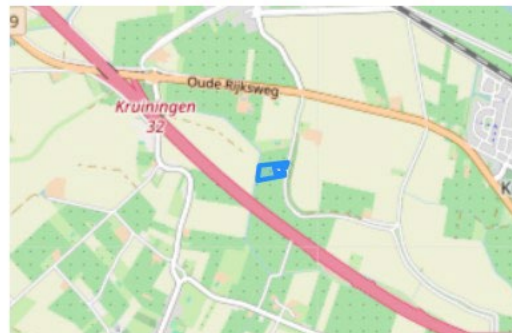
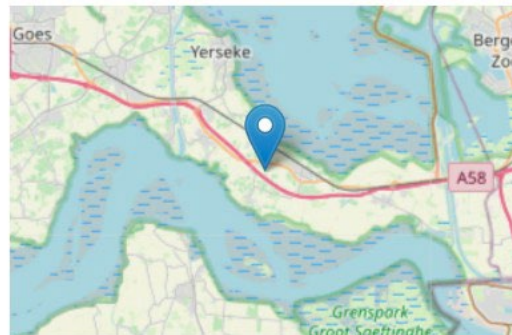


Boer en Bunder



PERCEEL GR-BRP25-145685

Gewas	Peren. Aangeplant voorafgaande aan lopende seizoen.
Opp	1.7512 ha
Bron	BRP25
Periode	1 mei 2025
Gemeente	Reimerswaal
Provincie	Zeeland
GPS coördinaten	51.43144, 4.08146
XY coördinaten	64201, 383294
Waterschap	Scheldestromen
Watertrap	VI = H 40-80 L >120



				
2016	2017	2018	2019	2020
Peren.	Peren.	Peren.	Peren.	Peren.
				
2021	2022	2023	2024	2025
Peren.	Peren.	Peren.	Peren.	Peren.

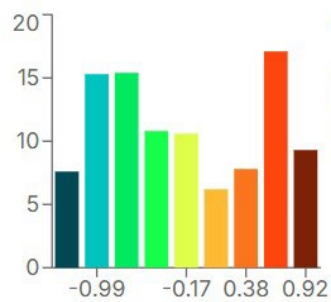
Boer en Bunder

GRONDSOORT

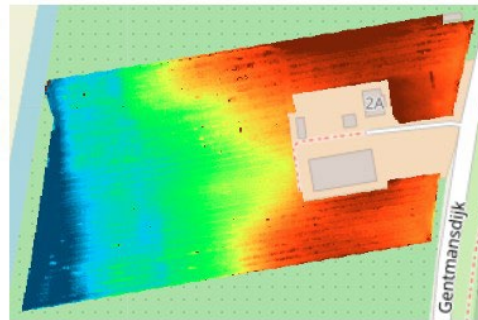
Grondsoort: ■ Lichte zavel: 32%
■ Zware zavel: 52%
■ Zware klei: 16%
Gronds. mestwet: ■ Klei: 100%



HOOGTE



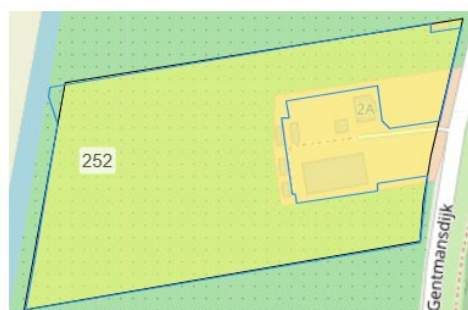
laagst: -1.40 m
gemiddeld: -0.19 m
hoogst: 1.06 m
verschil: 2.46 m



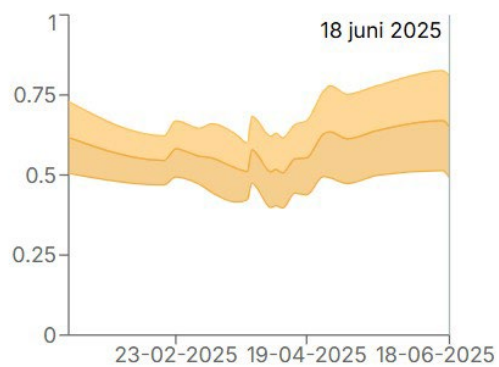
Boer en Bunder

EIGENDOM

Kadastraal perceel	Opp	Overlap
KBD00 F 252	2.02 ha	1.71 ha



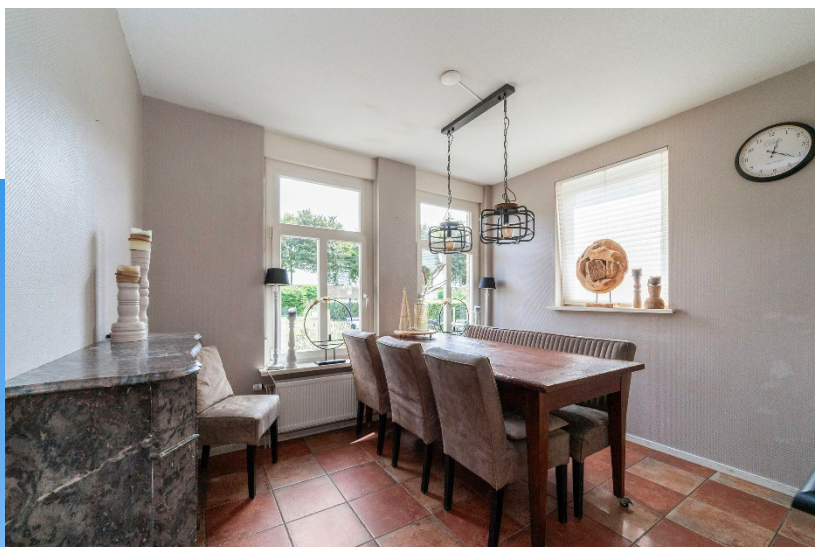
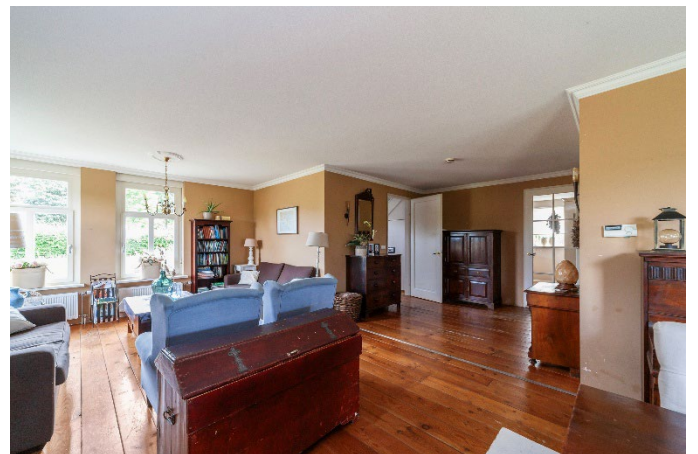
GROEI



















Kadastrale gegevens

Gemeente Krabbendijke, sectie F nummer 252, oppervlakte 20.225 m².

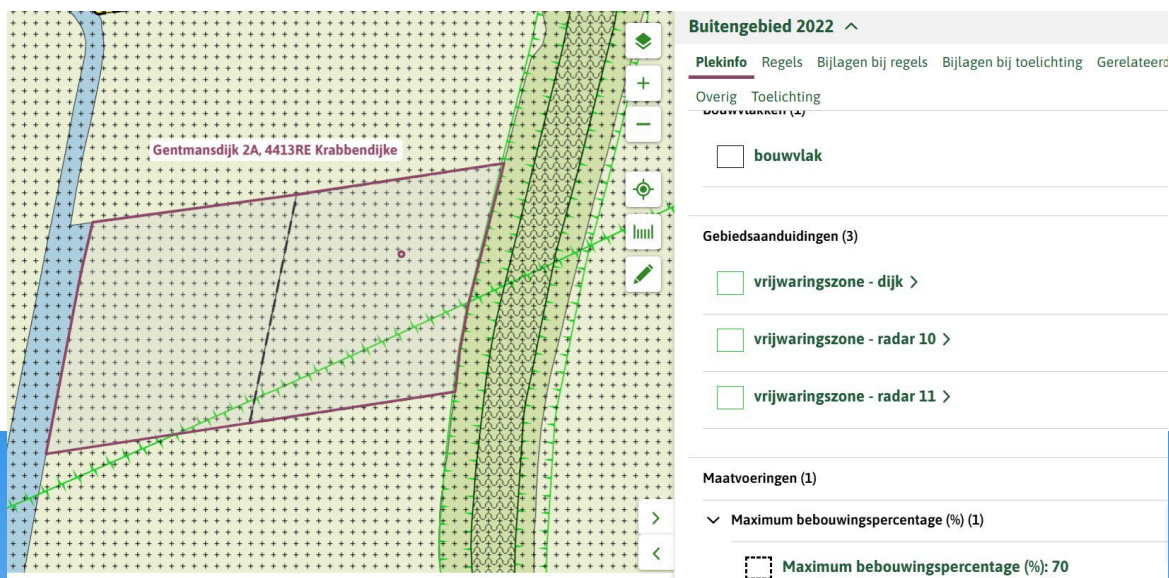
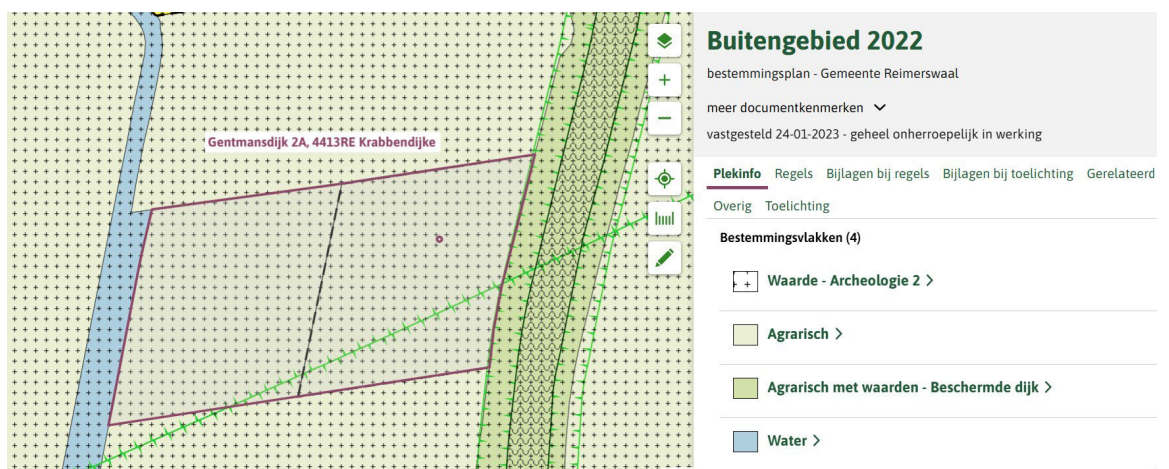


Omgevingsplanregels

Omgevingsplan gemeente Reimerswaal (d.d. 19-03-2025), waarop van toepassing het bestemmingsplan Buitengebied 2022, gemeente Reimerswaal, vastgesteld 24-01-2023.

- agrarisch
- waarde – archeologie 2
- bouwvlak
- maatvoering maximum bebouwingspercentage 70%
- vrijwaringszone – radar 10 en 11

Bestemmingsplankaart (Omgevingsloket)

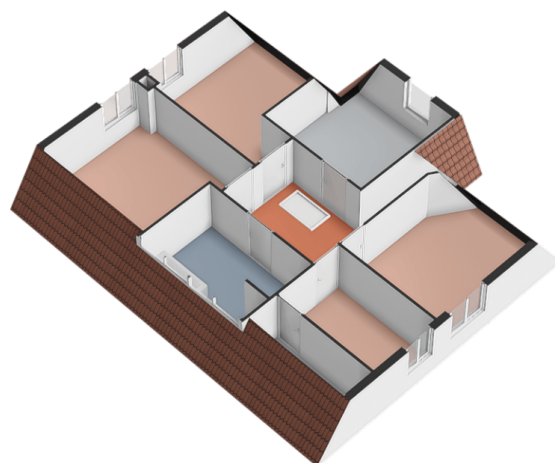


Plattegronden begane grond



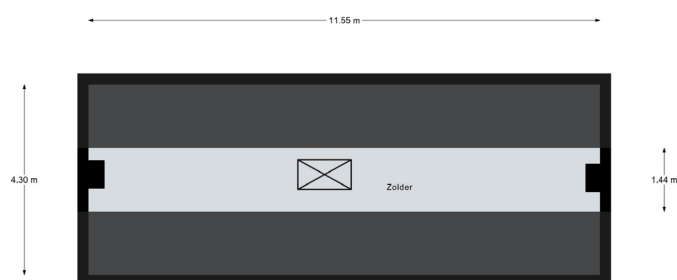
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegronden verdieping 1

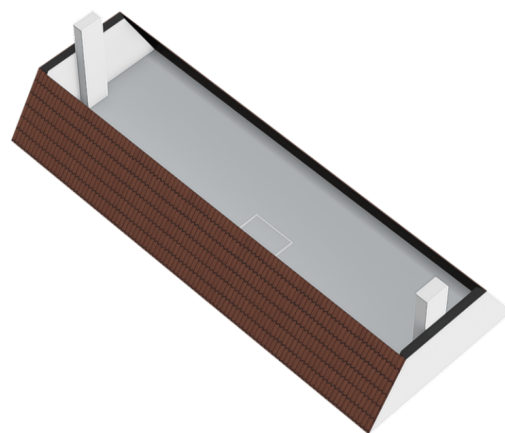


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

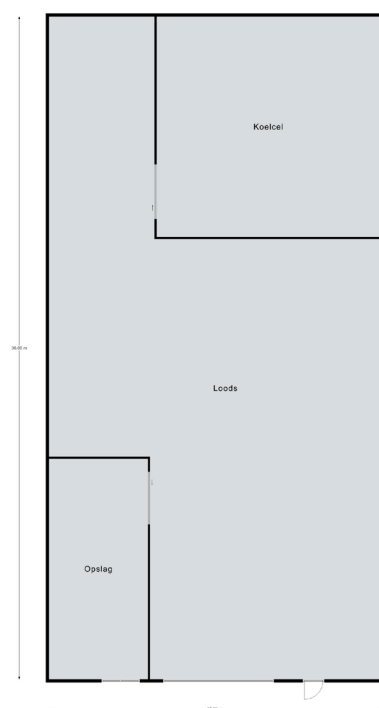
Plattegronden verdieping 2



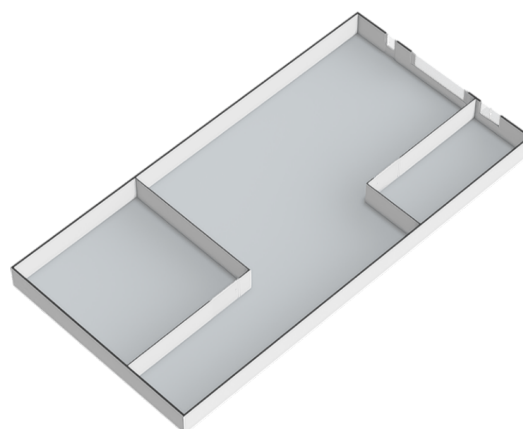
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



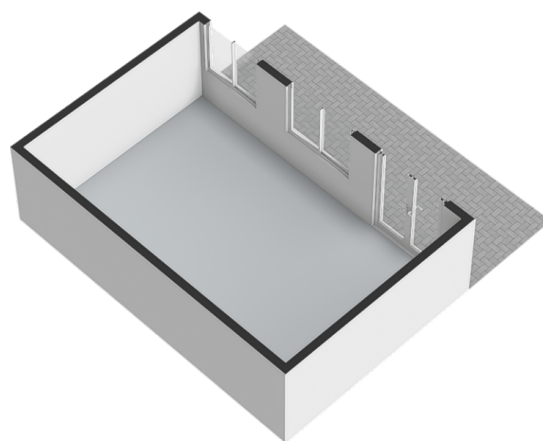
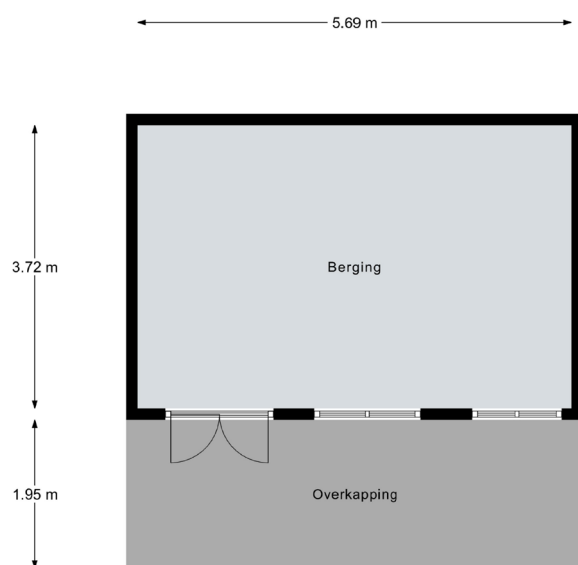
Plattegronden landbouwschuur



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Plattegronden berging (blokhut/chalet)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Voorbehouden/ Onderzoeksplicht

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 met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Koper heeft een eigen onderzoekplicht terzake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook terzake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d. Raadpleeg uw eigen makelaar

Deze informatie is door ons met de nodig zorgvuldigheid samengesteld.

Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Informatie

Verkopend makelaar:

De heer ir. J.P.M. (Jan) Pollemans RT

Tel: 0113-750070

Mobiel: 06 - 37195570

Makelaarskantoor:

WLTm (Westelijke Land- en Tuinbouwmakelaars)

tel: 088 - 4 111 888

Email: info@wltm.nl

www.wltm.nl



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. grondgebonden agrarisch gebruik;
- c. grondgebonden agrarische bedrijven;
- d. glastuinbouw als nevenactiviteit;
- e. de verkoop van streek- of bedrijfseigen producten als nevenactiviteit, tot een verkoopvloeroppervlak van max. 200 m² binnen het bouwvlak;
- f. een minicamping met ten hoogste 15 staanplaatsen, als nevenactiviteit, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.5.1;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals:
 1. groen;
 2. laad- en losvoorzieningen;
 3. natuurvriendelijke oevers;
 4. nutsvoorzieningen;
 5. ontsluitingswegen;
 6. parkeervoorzieningen;
 7. sloten en watergangen;
 8. water en waterberging.

de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': tevens een intensieve veehouderij bedrijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij': tevens een nevenactiviteit intensieve veehouderij;
- k. bestaande intensieve veehouderij activiteiten als ondergeschikte activiteit;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'aquacultuur': aquacultuur;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': tevens een kampeerterrein op het perceel Kapucijnenweg 42 met ten hoogste 42 staanplaatsen, waarvan maximaal 18 staanplaatsen voorzien mogen worden van permanente kampeermiddelen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logies seizoensarbeiders': tevens logies ten behoeve van 100 seizoensarbeiders ten behoeve van het desbetreffende agrarisch bedrijf;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logies seizoensarbeiders 1': tevens logies ten behoeve van 8 seizoensarbeiders ten behoeve van het desbetreffende agrarisch bedrijf;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logies seizoensarbeiders 2': tevens logies ten behoeve van 45 seizoensarbeiders ten behoeve van het desbetreffende agrarisch bedrijf;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logies seizoensarbeiders 3': tevens logies ten behoeve van 15 seizoensarbeiders ten behoeve van het desbetreffende agrarisch bedrijf;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logies seizoensarbeiders 4': tevens logies ten behoeve van 19 seizoensarbeiders ten behoeve van het desbetreffende agrarisch bedrijf;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - foliekassen': tevens foliekassen;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch onderzoeksbedrijf', 'specifieke vorm van agrarisch - onderzoeksbedrijf Van der Haveweg' en 'specifieke vorm van agrarisch - onderzoeksbedrijf Zimmermannweg': tevens een agrarisch onderzoeksbedrijf;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur': tevens veldschuren;

- v. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf': tevens een agrarisch loonbedrijf;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1': tevens aquacultuur in gebouwen;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2': tevens aquacultuur in waterbassins;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfswoning van het windturbinepark': uitsluitend een bedrijfswoning van het windturbinepark;
- z. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bestaande paardenbak': tevens een bestaande paardenbak;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bestaande paardenbak met lichtmasten': tevens een bestaande paardenbak met een maximum aantal lichtmasten zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- bb. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit': tevens een bloempluktuin als nevenactiviteit, met dien verstande dat:
 - 1. de vloeroppervlakte van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit bedraagt maximaal 250 m²;
 - 2. ondergeschikte horeca ten behoeve van de pluktuin is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 210 m²;
 - 3. de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteiten vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak;
- cc. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': tevens voor de stalling en verhuur van paarden;
- dd. ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis': tevens voor beroep aan huis;
- ee. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': tevens een paardenbak;
- ff. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waterbassin': tevens een waterbassin;
- gg. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', tevens een waterbergingsbassin;
- hh. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waterspaarbekken': tevens een waterspaarbekken;
- ii. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine': tevens een windturbine;
- jj. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark': tevens een zonnepark;
- kk. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - radartoren': tevens een radartoren;
- ll. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens opslag;
- mm. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - buitenopslag': tevens buitenopslag;
- nn. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij': tevens een meubelmakerij;
- oo. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bestaande paardenstal': tevens een bestaande paardenstal;
- pp. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hoveniersbedrijf met showtuinen': tevens een hoveniersbedrijf met showtuinen;
- qq. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hoveniersbedrijf': tevens een hoveniersbedrijf;
- rr. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' tevens verblijfsrecreatief gebruik van een gebouw ten behoeve van maximaal 8 personen;
- ss. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf': tevens een bouwbedrijf;
- tt. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping 1': tevens een minicamping met ten hoogste 25 staanplaatsen;
- uu. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit horeca': tevens ondergeschikte horeca-activiteiten behorende tot categorie 1a en 1b van de in de Bijlage 3 opgenomen Staat van horeca-activiteiten tot een oppervlakte van maximaal 250 m²;
- vv. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravan- en botenstalling': tevens voor een caravan- en / of botenstalling;
- ww. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf': tevens voor een landbouwmechanisatiebedrijf;

- xx. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - tijdelijke buitenopslag': tevens voor het tijdelijk opslaan van agrarische producten en aanverwante producten;
- yy. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wasvijver': tevens voor een wasvijver ten behoeve van het wassen van agrarische producten;
- zz. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - technisch hulpbedrijf' een nevenfunctie in de vorm van een agrarisch technisch hulpbedrijf bij het volwaardig agrarisch bedrijf onder de voorwaarde dat:
 - 1. het bouwvlak van het totale bedrijf niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
 - 2. splitsing van het bouwvlak niet is toegestaan;
 - 3. de nevenactiviteit geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen mag veroorzaken voor omliggende (agrarische) bedrijven of woningen;
 - 4. de nevenactiviteiten qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 - 5. de nevenactiviteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - 6. lossen, laden en parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- aaa. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - windmachine': tevens voor een windmachine en bijbehorende voorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in Bijlage 27;
- bbb. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning': tevens voor een plattelandswoning;
- ccc. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenpension': tevens voor een paardenpension;
- ddd. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hondentraining': tevens voor hondentraining in de bestaande bebouwing;
- eee. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uilenverblijf': tevens voor een uilenverblijf met een maximale oppervlakte van 180 m².

3.2 Bouwregels

3.2.1 Binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
 - 1. gebouwen, waaronder bedrijfswoningen/plattelandswoningen met aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat kassen uitsluitend zijn toegestaan als nevenactiviteit en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - onderzoeksbedrijf Zimmermanweg', 'specifieke vorm van agrarisch - onderzoeksbedrijf Van der Haveweg' en 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch onderzoeksbedrijf';
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;
- b. de goothoogte en / of boeibordhoogte bedraagt niet meer dan:
 - 1. bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen: 8 meter;
 - 2. mestopslagruimten, niet voor handelsdoeleinden: 4 meter;
 - 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
 - 1. bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen: 12 meter;
 - 2. netten ten behoeve van aquacultuurbassins: 1 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' niet meer dan:
 - 1. was- en toiletgebouwen: 3,50 meter;
 - 2. een berging bij een standplaats: 3 meter;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
 - 2. mestopslagruimten, niet voor handelsdoeleinden: 6 meter;
 - 3. silo's, anders dan voor mestopslag: 10 meter;

4. overkappingen: 6 meter;
5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark' zonnepark en daarbij behorende draagconstructie: 3,5 meter;
6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- f. overkappingen dienen ten minste 1 meter achter de voorgevel van gebouwen te worden gebouwd;
- g. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 meter;
- h. indien gebouwen niet op de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter;
- i. gebouwen mogen niet worden opgericht voor de voorgevelrooilijn;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het gezamenlijk oppervlak van gebouwen en overkappingen het aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak niet mag overschrijden;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij als hoofdactiviteit niet meer bedragen dan overeenkomstig de in tabel 'overzicht toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte bestaande volwaardige intensieve veehouderijbedrijven' opgenomen oppervlakte (m²):

Overzicht toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte bestaande volwaardige intensieve veehouderijbedrijven

<i>Adres</i>	<i>Toelaatbare bedrijfsoppervlakte gebouwen (m²)</i>
Molendijk 25	2.980
Zanddijk 5	9.579
Blauwhoefseweg 2a	7.510
Hogenakkerweg 5	2.378
Westveerpolder 4	1.336
Sint Pieterspolder 4	1.211
Zouteweg 1A	2.500

- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij' mag de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van de neventak intensieve veehouderij niet meer bedragen dan 500 m²;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logies seizoenarbeiders' bedraagt de oppervlakte van een gebouw voor logies seizoenarbeiders ten hoogste 850 m² en de bewoonbaar vloeroppervlakte van het gebouw (inclusief sanitair, keukenvoorzieningen, verblijfs- en slaapruimten) bedraagt ten hoogste 1.600 m² ;
- n. de gezamenlijke oppervlakte van was- en toiletgebouwen ten behoeve van een minicamping bedraagt niet meer dan 100 m²;
- o. de gezamenlijke oppervlakte van was- en toiletgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' bedraagt niet meer dan 100 m²;
- p. de oppervlakte van een berging bij een standplaats bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' niet meer dan 10 m².
- q. de onderlinge afstand tussen bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf en bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 5 meter;
- r. de vloeroppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis' bedraagt niet meer dan 50 m²;
- s. de inhoud van mestopslagruimten, niet voor handelsdoeleinden, bedraagt niet meer dan 5.000 m³;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'weg' tevens een perceelssluiting met een breedte van ten hoogste 12 meter;

- u. de maximale tiprotorhoogte van een windturbine ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' bedraagt niet meer dan in Artikel 55 is aangegeven.
- v. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mag de bedrijfsvloeroppervlakte van opslag niet meer dan 240 m² bedragen;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij' mag de bedrijfsvloeroppervlakte van de meubelmakerij niet meer dan 240 m² bedragen.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen/plattelandswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is niet meer dan het aantal bestaande bedrijfswoningen toegestaan, zoals legaal aanwezig is of in aanbouw is op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, 2020', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning/plattelandswoningen inclusief aan- en / of uitbouwen bedraagt niet meer dan 1.250 m³;
- c. de goot- en/of boeibordhoogte van bedrijfswoningen/plattelandswoningen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 6 meter;
- d. de bouwhoogte van bedrijfswoningen/plattelandswoningen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 10 meter.

3.2.3 Kassen

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende regels:

- a. kassen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van kassen voor glastuinbouw als nevenactiviteit bedraagt per agrarisch bedrijf niet meer dan 2.000 m²;
- c. de maximale goot- en / of boeibordhoogte van kassen bedraagt 6 meter;
- d. de bouwhoogte van kassen bedraagt ten hoogste 10 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b en c bedraagt de goothoogte en / of boeibordhoogte van kassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - onderzoeksbedrijf Zimmermanweg' en 'specifieke vorm van agrarisch - onderzoeksbedrijf Van der Haveweg' niet meer dan 7,50 meter en de bouwhoogte van kassen niet meer dan 10 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder b en c bedraagt de goothoogte en / of boeibordhoogte van kassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch onderzoeksbedrijf' niet meer dan 6 meter en de bouwhoogte van kassen niet meer dan 10 meter;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - onderzoeksbedrijf Zimmermanweg' het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 70% waarbij de gezamenlijke (bedrijfsvloer)oppervlakte aan kassen niet meer mag bedragen dan 11.610 m²;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - onderzoeksbedrijf Van der Haveweg' de gezamenlijke (bedrijfsvloer)oppervlakte aan kassen niet meer bedragen dan 33.844 m²;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - onderzoeksbedrijf' het bouwvlak volledig worden bebouwd ten behoeve van kassen.

3.2.4 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur', met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter;
- b. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

1. anti-hagelkanonnen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - anti-hagelkanon';
 2. het aanbrengen van doek ten behoeve van containervelden, tot maximaal 2 hectare, zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan het bouwvlak;
 3. tijdelijke afdekfolies, anders dan voor containervelden zijn toegestaan;
 4. boog- en tunnelkassen zijn toegestaan;
 5. sleufsilo's zijn uitsluitend toegestaan direct aansluitend aan het bouwvlak;
 6. (voer)opslagvoorzieningen en paardenbakken niet zijn toegestaan;
 7. overkappingen niet zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
1. erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
 2. vrijstaande antennes: 10 meter;
 3. sleufsilo's: 4 meter;
 4. (voorzieningen voor) hagelschermen en vogelnetten: 5 meter;
 5. boog- en tunnelkassen: 1,50 meter, met uitzondering van foliekassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - foliekassen', waarvan de hoogte 4 meter mag bedragen;
 6. anti-hagelkanonnen: 8 meter;
 7. radartoren: 40 meter;
 8. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - windmachine' mag de tiprotorhoogte niet meer bedragen dan 14 meter;
- e. de maximale oppervlakte en/of inhoud bedraagt niet meer dan:
1. bestaande foliekassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - foliekassen': 5.400 m²;
 2. per individuele antihagelkanon ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - anti-hagelkanon': 20 m²;
 3. tijdelijke mestopslagvoorzieningen: 250 m³;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark' mag de bouwhoogte van zonnepanelen en daarbij behorende draagconstructie niet meer bedragen dan 3 meter;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark' mogen transformatorstations en inkoopstations worden opgericht. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 meter;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' zijn geen gebouwen toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van de verkeersveiligheid;
- b. de positie, de inpassingsvereisten, het aantal inkoopstations en aantal transformatorstations ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark' ten behoeve van de ruimtelijke inpassing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Beperkte overschrijding bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 voor beperkte overschrijdingen van de bouwregels, met inachtneming van de volgende regels:

- a. afwijking kan worden verleend voor overschrijding van de maximaal toelaatbare goot- en / of boeibordhoogte met ten hoogste 20%;
- b. afwijking kan worden verleend voor de bouw van een silo tot een bouwhoogte van 15 meter.

3.4.2 Grotere bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij (zelfstandig)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder k ten behoeve van het toestaan van een grotere bedrijfsvloeroppervlakte voor een intensieve veehouderij, met inachtneming van de volgende regels:

- a. vergroting is uitsluitend toegestaan indien dit noodzakelijk is in verband met de wettelijke eisen van dierenwelzijn, voor de continuïteit van agrarisch bedrijf of in verband met aanscherping van milieu-eisen. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde advies in bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland;
- b. er vindt geen toename van het aantal dieren plaats;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte mag worden vergroot met ten hoogste:
 1. 20% met een maximum van 5.000 m², indien de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij van het agrarisch bedrijf minder bedraagt dan 5.000 m²;
 2. 10%, indien de bedrijfsvloeroppervlakte van het agrarisch bedrijf meer bedraagt of meer gaat bedragen ingevolge het gestelde onder c sub 1 dan 5.000 m²;
- d. de bebouwing mag niet worden opgericht buiten het bouwvlak;
- e. afwijking mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. onevenredige aantasting van de infrastructuur van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- f. de gronden zijn niet aangeduid als 'Kernrandzone', 'Agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'Natuurontwikkelingsgebied' en/of 'Afwegingszone natuurgebied'.

3.4.3 Anti-hagelkanonnen buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.4, sub b onder 1 voor het oprichten van anti-hagelkanonnen buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - anti-hagelkanon', met inachtneming van de volgende regels:

- a. anti-hagelkanonnen zijn niet toegestaan op gronden met de aanduiding 'Afwegingszone natuurgebied';
- b. anti-hagelkanonnen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van fruitteelt;
- c. de oppervlakte van een anti-hagelkanon bedraagt niet meer dan 20 m²;
- d. de bouwhoogte van een anti-hagelkanon bedraagt niet meer dan 4 meter, met daarboven een pijp waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 4 meter hoger dan de bouwhoogte;
- e. per agrarisch bedrijf zijn maximaal 2 anti-hagelkanonnen toegestaan;
- f. afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies, met name inzake geluidseffecten;
- g. het bevoegd gezag wint advies in bij een milieudeskundige omtrent de onder f opgenomen voorwaarde inzake geluid.

3.4.4 Hogere hoogte hagelschermen en vogelnetten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van 3.2.4, sub c onder 4 voor een grotere hoogte van hagelschermen en vogelnetten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. omgevingsvergunning kan worden verleend tot 1 meter boven de fruitbomen met een maximum tot 6 meter;
- b. de verhoging is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
- c. afwijking mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
- d. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarvoor in ieder geval geldt dat de teeltondersteunende voorzieningen in de winterperiode aan het zicht worden onttrokken

en afspraken omtrent de voorwaarden en specificaties voor realisering van de landschappelijke inpassing zijn vastgelegd.

3.4.5 Hogere hoogte boog- en tunnelkassen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.4, sub c onder 5 voor overschrijding van de maximale toelaatbare bouwhoogte voor boog- en / of tunnelkassen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van tunnelkassen bedraagt per agrarisch bedrijf niet meer dan 2 ha;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van boogkassen bedraagt per agrarisch bedrijf niet meer dan 1 ha;
- d. de boog- en / of tunnelkassen worden binnen en / of aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd;
- e. de verhoging is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
- f. de boog- en tunnelkassen staan ten dienste aan en zijn bedrijfseconomisch ondergeschikt aan een agrarisch grondgebonden bedrijf;
- g. afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- h. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarvoor in ieder geval geldt dat de teeltondersteunende voorzieningen in de winterperiode aan het zicht worden onttrokken en afspraken omtrent de voorwaarden en specificaties voor realisering van de landschappelijke inpassing zijn vastgelegd.

3.4.6 Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.4 voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen, anders dan boog- of tunnelkassen, anti-hagelkanonnen, hagelschermen of vogelnetten, buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt per agrarisch bedrijf niet meer dan 3 ha;
- c. de teeltondersteunende voorzieningen worden aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd;
- d. de verhoging is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
- e. afwijking mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
- f. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarvoor in ieder geval geldt dat de teeltondersteunende voorzieningen in de winterperiode aan het zicht worden onttrokken en afspraken omtrent de voorwaarden en specificaties voor realisering van de landschappelijke inpassing zijn vastgelegd;
- g. de gronden zijn niet aangeduid als 'Afwegingszone natuurgebied', 'Agrarisch gebied met ecologische betekenis' en 'Natuurontwikkelingsgebied'.

3.4.7 Bassins voor aquacultuur aansluitend aan het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.4 voor het oprichten van bassins voor aquacultuur aansluitend aan een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bassins worden aansluitend aan het bouwvlak van een bestaand agrarisch bedrijf met een bebouwingspercentage van 70 gerealiseerd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bassins mag per agrarisch bedrijf niet meer bedragen dan 3 ha;

- c. toegestaan zijn vlakke netten, tot een hoogte van maximaal 1 meter boven het maaiveld;
- d. de omvang van installaties en gebouwen bedraagt maximaal 50 m², met een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 6 meter;
- e. de afstand tot bouwvlakken van derden en de afstand tot de bestemming Natuur bedraagt minimaal 50 meter;
- f. de afstand tussen onderlinge bassins bedraagt minimaal 100 meter;
- g. de afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
- h. afwijking mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 - 2. onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden;
- i. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarvoor in ieder geval geldt dat de bassins in de winterperiode aan het zicht worden onttrokken en afspraken omtrent de voorwaarden en specificaties voor realisering van de landschappelijke inpassing zijn vastgelegd;
- j. de gronden zijn niet aangeduid als 'Afwegingszone natuurgebied', 'Agrarisch gebied met ecologische betekenis' en 'Natuurontwikkelingsgebied';
- k. aquacultuur is niet toegestaan in zoetwatergebieden.

3.4.8 Tijdelijke woongelegenheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 ten aanzien van de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid met in achtneming van de volgende regels:

- a. omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt alleen verleend bij ingrijpende bouwwerkzaamheden of vervangende nieuwbouw van een bestaande woning en realisering van een nieuwe woning op hetzelfde woonadres;
- b. de tijdelijke woongelegenheid wordt geplaatst binnen het bouwvlak of binnen een straal van 30 meter achter de naar de weg gerichte grens van het bouwvlak;
- c. de afstand van een tijdelijke woongelegenheid tot de openbare weg bedraagt niet minder dan 3 meter;
- d. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de bereikbaarheid voor hulpverlenende instanties;
- e. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de ruimtelijke uitstraling voor de omgeving;
- f. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de aansluiting van de tijdelijke woongelegenheid op de nutsvoorzieningen in verband met de bestaande situatie inzake nutsvoorzieningen en de duur van de plaatsing;
- g. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat bouwmaterialen en bouwafval op het eigen perceel kunnen worden geplaatst;
- i. het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid voor de duur van de werkzaamheden tot een maximum van 3 jaar;
- j. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning tot afwijken in, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van tijdelijke huisvesting niet meer aanwezig is.

3.4.9 Huisvesten van paarden, pony's en ander naar aard en omvang gelijk te stellen dieren

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 ten aanzien van het huisvesten van niet beroeps- of bedrijfsmatige gehouden paarden, pony's en ander naar aard en omvang gelijk te stellen dieren met in achtneming van de volgende regels:

- a. paarden, pony's of ander daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen dieren worden buiten het bouwvlak gehouden en gehuisvest;
- b. de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt ten minste 5.000 m²;

- c. de maximum oppervlakte van het gebouw (inclusief overkappingen) bedraagt niet meer dan 30 m²;
- d. de afstand van het gebouw (inclusief overkappingen) tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 8 meter;
- e. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen;
- g. per bouwperceel mag ten hoogste éénmaal de afwijkingsbevoegdheid worden toegepast;
- h. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i. het oprichten van een gebouw voor het houden van en / of huisvesten van niet beroeps- of bedrijfsmatig gehouden paarden, pony's of ander daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen dieren, mag de landschapswaarden niet onevenredig aantasten.

3.4.10 Nieuwe bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 ten aanzien van het toevoegen van een bedrijfswoning met in achtneming van de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak is nog geen bedrijfswoning aanwezig;
- b. de bedrijfswoning is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde advies in bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland;
- c. voldaan moet worden aan de bouwregels ten aanzien van bedrijfswoningen zoals opgenomen in artikel 3.2.2 onder b, c en d;
- d. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien er geen milieu-hygiënische belemmeringen zijn.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verboden en toegestaan gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in boog- en gaaskassen, is niet toegestaan;
- b. het gebruiken van mestopslagruimten voor handelsdoeleinden en anders te gebruiken dan voor het eigen agrarisch bedrijf is niet toegestaan;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor een minicamping is toegestaan, mits:
 - 1. het bouwvlak niet minder dan 1 hectare bedraagt;
 - 2. de minicamping een oppervlakte heeft van ten hoogste 0,5 hectare;
 - 3. het aantal staanplaatsen niet meer bedraagt dan 15, waarvan ten hoogste 20% mag bestaan uit permanente kampeermiddelen met een maximum van 3;
 - 4. permanente bewoning van kampeermiddelen is niet toegestaan;
 - 5. permanente kampeermiddelen en andere gebouwen voor een minicamping zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
 - 6. de afstand van bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf onderling bedraagt ten minste 5 meter;
 - 7. de bouwhoogte van sanitairgebouwen en/of recreatieruimten bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
 - 8. de totale oppervlakte van sanitairgebouwen en/of recreatieruimten bedraagt ten hoogste 250 m²;
 - 9. de staanplaatsen dienen in of binnen een afstand van 50 meter tot het bouwvlak te worden gerealiseerd;
 - 10. indien de staanplaatsen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
 - 11. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 12. de gronden niet gelegen zijn binnen gebieden met de aanduiding 'Afwegingszone natuurgebied', 'Agrarisch gebied met ecologische betekenis' en/of 'Natuurontwikkelingsgebied';

13. de gronden niet zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter tot aan:
- de grens van een woonkern;
 - een bouwvlak van derden;
 - buiten bestaand stedelijk gebied gesitueerde kassen en, primair, vanaf daarvoor aangewezen bouwvlakken;
 - boomgaarden;
 - gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie';
14. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.
- d. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden binnen het bouwvlak als stortplaats of voor buitenopslag van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen is niet toegestaan, behoudens tijdelijke opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering zoals mestopslag tot maximaal 5.000 m³;
- e. buitenopslag is buiten het bouwvlak niet toegestaan, uitgezonderd tijdelijke mestopslag;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor nevenactiviteiten na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering is niet toegestaan;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor huisvesting van werknemers en de direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid is niet toegestaan;
- h. het bewonen dan wel laten bewonen van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
1. de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroep en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt niet meer dan 50 m²;
 3. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
 4. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving;
 5. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- j. detailhandel, anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 3.1, is niet toegestaan in een bedrijfswoning en / of aan of - uitbouw , uitgezonderd kleinschalige detailhandel en / of dienstverlening, met inachtneming van de volgende regels:
1. de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
 2. kleinschalige detailhandel en / of dienstverlening bedraagt niet meer dan 50 m²;
 3. kleinschalige detailhandel en / of dienstverlening is niet toegestaan in een bijgebouw;
 4. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
 5. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 6. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- k. detailhandel buiten het bouwvlak, is niet toegestaan, uitgezonderd kleinschalige detailhandel in de vorm van een verkoopstal, met inachtneming van de volgende regels:
1. een verkoopstal is uitsluitend toegestaan op gronden behorende bij een bedrijfswoning;
 2. de verkoopstal betreft een verplaatsbaar bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 5 m²;
 3. de verkoop van niet-bedrijfseigen producten is niet toegestaan;
 4. plaatsing van de verkoopstal is alleen toegestaan in het zomerseizoen;
 5. enige vorm van koeling is niet toegestaan;
 6. actieve verkoop door personen is niet toegestaan;
 7. een verkoopautomaat is niet toegestaan;
 8. een verkoopstal is uitsluitend toegestaan aan de openbare weg;
 9. de aanwezig landschappelijke, natuur en / of cultuurhistorische waarden mogen niet worden aangetast;

10. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 11. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- l. het aanbrengen van fruitboomgaarden binnen een afstand van 50 meter tot gronden de bestemming Wonen, Recreatie - Verblijfsrecreatie en Recreatie - Dagrecreatie is niet toegestaan;
 - m. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen is op gronden met de aanduiding en 'Natuurontwikkelingsgebied' niet toegestaan;
 - n. permanente containervelden zijn buiten het bouwvlak niet toegestaan, uitgezonderd tot maximaal 2 hectare aansluitend aan het bouwvlak;
 - o. gebruik van paardenbakken is toegestaan voor zover:
 1. geheel gelegen binnen het bouwvlak;
 2. de paardenbak is gelegen achter de voorgevelrooilijn;
 3. maximaal 1 paardenbak per woning aanwezig is;
 4. de oppervlakte van de paardenbak maximaal 1.200 m² bedraagt;
 5. de hoogte van de omheining maximaal 1,80 meter bedraagt;
 6. de afstand tot het bouwvlak van een (bedrijfs)woning van derden minimaal 25 meter bedraagt;
 7. ten hoogste 4 lichtmasten per bak toegestaan met een maximale hoogte van 6 meter en een lichtbundel door afscherming gericht op de paardenbak.
 - p. ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden bedrijf' is het houden van een grondgebonden veehouderij, een paardenfokkerij en een niet-grondgebonden bedrijf niet toegestaan;
 - q. ter plaatse van de aanduiding 'agraris - bedrijf' vindt er geen toename van het bestaand aantal dieren plaats;
 - r. het houden van en/of huisvesten van niet beroeps- of bedrijfsmatig gehouden paarden, pony's of ander daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen dieren, is toegestaan.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Bathseweg 45

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de natuur- en landschapswaarden conform het in Bijlage 8 opgenomen landschapsplan.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Nieuwlandse Binnendijk 11

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de natuur- en landschapswaarden conform het in Bijlage 8 opgenomen landschapsplan.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Wittesteeweg 22

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de natuur- en landschapswaarden conform het in Bijlage 8 opgenomen landschapsplan.

3.5.5 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Kaasgat 4a

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1' wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 12 opgenomen landschapsplan.

- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2020' uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 12 opgenomen landschapsplan.

3.5.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Tweedeweg 2

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1' wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 13 opgenomen landschapsplan.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2020' uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 13 opgenomen landschapsplan.

3.5.7 Voorwaardelijke verplichting windhaag Achterwegje 1

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1, sub l en 3.1, sub ak opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van een dubbele (wintergroene) windhaag van minimaal 3 meter hoog ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - windhaag'.

3.5.8 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing zonneparken

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 sub ag opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na oplevering van het bouwplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 14 opgenomen landschapsplan.

3.5.9 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Duivenhoek 5

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1' op het perceel Duivenhoek 5 Rilland wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de instandhouding van de binnen de aanduiding aanwezige landschappelijke inpassing.

3.5.10 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Grintweg 72

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1' op het perceel Grintweg 72 Yerseke wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 15 opgenomen landschapsplan.

- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 15 opgenomen landschapsplan.

3.5.11 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Oude Rijksweg 70

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1' op het perceel Oude Rijksweg 70 Rilland wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 16 opgenomen landschapsplan.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 16 opgenomen landschapsplan.

3.5.12 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Noorddijk 27

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1' op het perceel Noorddijk 27 Krabbendijke wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 17 opgenomen landschapsplan.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 17 opgenomen landschapsplan.

3.5.13 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Westhofweg 12

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1' op het perceel Westhofweg 12 Rilland wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 18 opgenomen landschapsplan.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 18 opgenomen landschapsplan.

3.5.14 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Westveerpolder 14

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1' op het perceel Westveerpolder 14 Waarde wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 19 opgenomen landschapsplan.

- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 19 opgenomen landschapsplan.

3.5.15 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Kersenweg 3 en 5

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1' op het perceel Kersenweg 3 en 5 Kruiningen wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 22 opgenomen landschapsplan.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 22 opgenomen landschapsplan.

3.5.16 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Verlengde Noordweg 9

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1' op het perceel Verlengde Noordweg 9 Krabbendijke wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 23 opgenomen landschapsplan.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 23 opgenomen landschapsplan.

3.5.17 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Olzendedijk 9

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1' op het perceel Verlengde Olzendedijk 9 Kruiningen wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 24 opgenomen landschapsplan.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 24 opgenomen landschapsplan.

3.5.18 Voorwaardelijke verplichting onderzoeken Olzendedijk 9

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 2' op het perceel Verlengde Olzendedijk 9 Kruiningen mag pas een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend indien (nader) flora en fauna onderzoek naar natuuraspecten is uitgevoerd en rekening is gehouden met eventuele mitigerende maatregelen voortkomend uit het onderzoek.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5 ten behoeve van het ontplooiën van nevenactiviteiten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in 1.85 nevenactiviteit;
- b. de nevenactiviteiten ondergeschikt blijven aan het bestaand agrarisch gebruik van het perceel;
- c. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen bij de specifieke kwaliteit en schaal van de omgeving;
- d. voor de omvang van de nevenactiviteiten geldt dat:
 - 1. in pandige opslag van statische goederen is toegestaan tot 500 m²;
 - 2. agrarisch technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven zijn toegestaan tot een oppervlakte van 1.500 m²;
 - 3. recreatieve doeleinden zijn toegestaan tot een vloeroppervlakte van 250 m²;
 - 4. niet-agrarische bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 250 m²;
 - 5. zorglandbouw is toegestaan tot 500 m²;
 - 6. de nevenactiviteiten dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden, met dien verstande dat een eenmalige uitbreiding ten behoeve van de nevenactiviteit van bestaande bebouwing tot 20% is toegestaan met een maximale vloeroppervlakte van 250 m²;
- e. kleinschalige ondergeschikte horeca is toegestaan tot een oppervlakte van 50 m²;
- f. de oppervlakte aan nevenactiviteiten, inclusief kleinschalige ondergeschikte horeca, mag in totaal niet meer dan 1.500 m² bedragen, met inachtneming van sub c en d;
- g. de nevenactiviteiten geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen mogen veroorzaken voor omliggende (agrarische) bedrijven of woningen;
- h. de nevenactiviteiten qua situering aansluiten op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
- i. de nevenactiviteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- j. laden, lossen en parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- k. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien afspraken omtrent de voorwaarden en specificaties voor realisering van de landschappelijke inpassing zijn vastgelegd.

3.6.2 Huisvesting arbeidsmigranten in kampeermiddelen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.5 voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, onder de voorwaarden dat:

- a. de huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de (tijdelijke) grote arbeidsbehoefte op het desbetreffende agrarisch bedrijf en structurele voorzieningen ten behoeve van (tijdelijke) huisvesting in het stedelijk gebied ontbreken;
- b. het desbetreffende bedrijf heeft een volwaardig agrarische hoofdactiviteit;
- c. de huisvesting uitsluitend betrekking heeft op arbeiders die alleen werkzaam zijn binnen het bedrijf waar ze (tijdelijk) zijn gehuisvest;
- d. de huisvesting plaatsvindt binnen het bouwvlak, in kampeermiddelen en / of units;
- e. maximaal 5 kampeermiddelen of units zijn toegestaan;
- f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
- g. de oppervlakte van de kampeermiddelen en units tezamen bedraagt maximaal 300 m²;
- h. de huisvesting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - 1. beschikbare bewoonbaar vloeroppervlakte per persoon van ten minste 10 m²;
 - 2. voldoende privacy;
 - 3. toereikende sanitaire voorzieningen;
 - 4. toereikende verwarming;
 - 5. toereikende keukenvoorzieningen;
 - 6. het Bouwbesluit;

- i. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen of units en bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 5 meter;
- j. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- k. de omgevingsvergunning mag worden verleend indien er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- l. het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- m. de kampeermiddelen worden aan het zicht onttrokken middels een beplantingsstrook, met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, welke minimaal 0,5 meter hoger is dan de bouwwerken gesitueerd op de planlocatie.

Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning intrekken wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden voor verlening van de omgevingsvergunning, indien in strijd met de omgevingsvergunning wordt gehandeld of er geen gebruik (meer) wordt gemaakt van deze vergunning.

3.6.3 Huisvesting arbeidsmigranten in een gebouw

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.5 voor de huisvesting van arbeidsmigranten, onder de voorwaarde dat:

- a. de huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de grote arbeidsbehoefte op het desbetreffende agrarisch bedrijf en structurele voorzieningen ten behoeve van huisvesting in het stedelijk gebied ontbreken;
- b. het desbetreffende bedrijf heeft een volwaardig agrarische hoofdactiviteit;
- c. de huisvesting uitsluitend betrekking heeft op personen die alleen werkzaam zijn binnen het bedrijf waar ze zijn gehuisvest;
- d. er dient sprake te zijn van gebruik door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;
- e. de huisvesting vindt plaats in gebouwen;
- f. er mogen ten hoogste 25 arbeidsmigranten gehuisvest worden;
- g. er mag geen sprake zijn van een zodanige verkeersaantrekkende werking die de normale afwikkeling van het verkeer nadelig beïnvloedt, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leidt;
- h. wijziging mag worden toegepast indien er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- i. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- j. de (gebouwde) voorziening voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - 1. beschikbare bewoonbare vloeroppervlakte per persoon van ten minste 12 m²;
 - 2. voldoende privacy;
 - 3. toereikende sanitaire voorzieningen;
 - 4. toereikende verwarming;
 - 5. toereikende keukenvoorzieningen;
 - 6. het Bouwbesluit;
- k. de bewoonbaar oppervlakte -inclusief sanitair, keukenvoorzieningen, verblijfs- en slaapruidten- voor huisvesting van arbeidsmigranten mag niet meer dan 300 m² bedragen;
- l. huisvesting in een nieuw gebouw dient te worden voorzien van een adequate landschappelijke inpassing. Het gebouw wordt aan het zicht onttrokken middels een beplantingsstrook, met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, welke minimaal 0,5 meter hoger is dan de bouwwerken gesitueerd op de planlocatie.

Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning intrekken wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden voor verlening van de omgevingsvergunning, indien in strijd met de omgevingsvergunning wordt gehandeld of er geen gebruik (meer) wordt gemaakt van deze vergunning.

3.6.4 Kleinschalig kamperen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.5.1 kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 en 3.2 ten behoeve van een uitbreiding van het aantal staanplaatsen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afwijking wordt verleend voor een uitbreiding van 15 staanplaatsen naar ten hoogste 25 staanplaatsen, waarvan ten hoogste 20% mag bestaan uit permanente kampeermiddelen met een maximum van 5;
- b. er moet worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten;
- c. er dient een investering plaats te vinden in ruimtelijke kwaliteitswinst, alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wordt ook hiervoor een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten.

3.6.5 Opslag voor uienpellen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het ontplooiën van de opslag van uienpellen als nevenactiviteit, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de opslag is uitsluitend toegestaan direct aansluitend aan de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - uienverwerkend bedrijf';
- b. de oppervlakte van de opslagplaats mag niet meer dan 1.000 m² bedragen met dien verstande dat het bouwvlak met maximaal 20% uitgebreid mag worden;
- c. het oprichten van bouwwerken is niet toegestaan;
- d. het oprichten van grondwallen is toegestaan met een maximale hoogte van 2,50 meter ten opzichte van het maaiveld;
- e. aangetoond wordt dat de aanleg van de opslagplaats noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering van het uienverwerkend bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde advies in bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland;
- f. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien afspraken omtrent de voorwaarden en specificaties voor realisering van de landschappelijke inpassing zijn vastgelegd;
- g. er dient tevens een investering plaats te vinden in ruimtelijke kwaliteitswinst, alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wordt hiervoor een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten;
- h. wijziging mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. onevenredige versnippering van de agrarische gronden;
- i. Burgemeester en wethouders winnen advies in bij een landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de onder h.2 opgenomen voorwaarde.

3.6.6 Toename aantal dieren

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.1, sub s met inachtneming van de volgende regel:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' mag het aantal dieren toenemen, mits:
 1. de omgevingskwaliteiten zich daartegen niet verzetten;
 2. er wordt voldaan aan natuur- en milieuwetreggeving;
 3. onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van het veranderen van vorm van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot; voor vergroting van het bouwvlak dient de wijzigingsbevoegdheid in 3.7.3 te worden toegepast;
- b. wijziging dient noodzakelijk te zijn voor:
 - 1. een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, of
 - 2. toepassing van milieuvoorschriften en / of andere wettelijke bepalingen, of
 - 3. continuïteit van het agrarisch bedrijf;
- c. het bevoegd gezag wint omtrent de voorwaarden onder b advies in bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland;
- d. wijziging mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 - 2. onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden.
- e. de gronden die binnen het nieuwe bouwvlak worden betrokken zijn niet aangeduid als 'Kernrandzone', 'Agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'Natuurontwikkelingsgebied' en / of 'Afwegingszone natuurgebied'.

3.7.2 Veldschuren

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van het oprichten van een veldschuur voor fruitteeltbedrijven of andere agrarische bedrijven, op de gronden waarvoor nog geen bouwvlak op de verbeelding is opgenomen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er wordt een functieaanduiding op de verbeelding opgenomen met een omvang van maximaal 100 m² voor een fruitteeltbedrijf, en maximaal 50 m² voor een ander agrarisch bedrijf;
- b. per bedrijf is maximaal 1 veldschuur toegestaan;
- c. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- d. wijziging is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- e. de gronden zijn niet aangeduid als 'Agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'Natuurontwikkelingsgebied' en 'Afwegingszone natuurgebied';
- f. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' wordt op de verbeelding opgenomen;
- g. het oprichten van een veldschuur mag de landschapswaarden niet onevenredig aantasten. Bij het oprichten van een veldschuur wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

3.7.3 Vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. indien het een agrarisch bedrijf met een bouwvlak kleiner dan 1 hectare betreft, mag een bouwvlak worden opgenomen van maximaal 1 hectare;
- b. indien het een agrarisch bedrijf met een bouwvlak groter dan 1 hectare betreft, mag een bouwvlak worden opgenomen van maximaal 2 hectare;
- c. na wijziging mag het bouwvlak voor maximaal 70% worden bebouwd;
- d. wijziging dient noodzakelijk te zijn voor:
 - 1. een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, of
 - 2. toepassing van milieuvoorschriften en / of andere wettelijke bepalingen, of
 - 3. continuïteit van het agrarisch bedrijf;
- e. na wijziging dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- f. wijziging mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 - 2. onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden;
 - 3. onevenredige aantasting aan infrastructuur;
- g. wijziging is niet toegestaan voor een intensieve veehouderij;
- h. de gronden zijn niet aangeduid als 'Kernrandzone', 'Agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'Natuurontwikkelingsgebied' en / of 'Afwegingszone natuurgebied';

- i. Burgemeester en wethouders winnen vooraf advies in bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland omtrent de onder d opgenomen voorwaarde.

3.7.4 Installatie opwekken duurzame energie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van het realiseren van een installatie voor het opwekken van duurzame energie, zoals zonnepanelen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de energieproductie is ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf;
- c. de realisatie van windturbines, bio-ethanol- en bio- vergistingsinstallatie is niet toegestaan;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter, welke uitsluitend mag worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen;
- e. de installatie wordt binnen het bouwvlak opgericht;
- f. de grondstoffen voor energieproductie zijn grotendeels afkomstig van het eigen bedrijf en worden op het eigen bedrijf toegepast, dan wel dat de opgewekte energie grotendeels op het eigen bedrijf wordt gebruikt;
- g. wijziging mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 - 2. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap;
 - 3. onevenredige aantasting van de infrastructuur van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- h. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst en afspraken omtrent de voorwaarden en specificaties voor realisering van de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst zijn vastgelegd.

3.7.5 Natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'Natuurontwikkelingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
- b. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- c. de ontwikkeling van deze gebieden enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren geschiedt.

3.7.6 Voormalige (agrarische) bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige (agrarische) bedrijfswoning', met inachtneming van de volgende regels:

- a. de agrarische bedrijfsvoering is ter plaatse beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande bedrijfswoningen;
- c. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan de toegestane inhoud van de bestaande bedrijfswoning;
- d. bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij geldt dat 200 m² als bijgebouw per woning is toegestaan, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen niet is toegestaan;
- e. het bouwvlak en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning(en) met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;
- f. de wijziging is milieuhygiënisch uitvoerbaar;
- g. wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

3.7.7 Bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Beschermd dijk', 'Verkeer' en / of 'Waterkering'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Beschermd dijken', 'Verkeer' en / of 'Waterkering' met inachtneming van de volgende regels:

- a. planwijziging dient noodzakelijk te zijn voor verbreding van wegen, dijken en / of waterstaatkundige voorzieningen;
- b. wijziging mag worden toegepast indien de gronden hiervoor gebruiksvrij zijn verworven;
- c. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

3.7.8 Toestaan huisvesting arbeidsmigranten

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van huisvesting door arbeidsmigranten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de grote arbeidsbehoefte op het desbetreffende agrarisch bedrijf en structurele voorzieningen ten behoeve van huisvesting in het stedelijk gebied ontbreken;
- b. het desbetreffende bedrijf heeft een volwaardig agrarische hoofdactiviteit;
- c. de huisvesting uitsluitend betrekking heeft op personen die alleen werkzaam zijn binnen het bedrijf;
- d. er dient sprake te zijn van gebruik door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;
- e. de huisvesting vindt plaats in gebouwen;
- f. er mag geen sprake zijn van een zodanige verkeersaantrekkende werking die de normale afwikkeling van het verkeer nadelig beïnvloedt, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leidt;
- g. wijziging mag worden toegepast indien er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- h. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- i. de gebouwde voorziening voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. beschikbare ruimte per persoon van ten minste 12 m²;
 2. voldoende privacy;
 3. toereikende sanitaire voorzieningen;
 4. toereikende verwarming;
 5. toereikende keukenvoorzieningen;
 6. het Bouwbesluit.
- j. er wordt een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logies seizoenarbeiders x (opvolgend nummer)' opgenomen.

3.7.9 Verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logies seizoenarbeiders'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen en de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logies seizoenarbeiders' verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het gebruik voor huisvesting door arbeidsmigranten is voor de duur van ten minste 2 jaar aaneengesloten onderbroken of zoveel eerder als met de belanghebbenden is overeengekomen.

3.7.10 Waterbassins voor aquacultuur op afstand van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 3' voor het realiseren van waterbassins voor aquacultuur op afstand van het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. aangetoond wordt dat situering van de waterbassins grenzend aan het agrarisch bouwvlak niet mogelijk is;

- b. het oppervlak van de waterbassins bedraagt ten hoogste 3 ha;
- c. de afstand tot andere bassins voor aquacultuur bedraagt ten minste 250 meter;
- d. de hoogte van de andere bouwwerken voor aquacultuur, waaronder waterbassins en netten bedraagt ten hoogste 1 meter gemeten vanaf het maaiveld;
- e. ten behoeve van de opslag en voorzieningen ten behoeve van de aquacultuur is één gebouw toegestaan met een hoge beeldkwaliteit, waarbij de oppervlakte, goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 50 m², 3 en 6 meter bedragen;
- f. wijziging wordt niet toegepast:
 - 1. binnen een afstand van 50 meter rond bouwvlakken van derden;
 - 2. binnen een afstand van 50 meter rond kernen, bebouwingsconcentraties of verblijfsrecreatie terreinen;
 - 3. binnen een afstand van 50 meter van gronden met de bestemming 'Natuur' en/of natuurontwikkelingsgebieden;
- g. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst en afspraken omtrent de voorwaarden en specificaties voor realisering van de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst zijn vastgelegd;
- h. wijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- i. wijziging leidt niet tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
 - 2. onevenredige versnippering van de agrarische gronden; vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de agrarisch deskundige;
 - 3. onevenredige aantasting van de waterhuishouding; vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap;
 - 4. onevenredige aantasting van de infrastructuur van het gebied; vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- j. het bevoegd gezag wint advies in bij de agrarisch deskundige omtrent de onder h opgenomen voorwaarde inzake volwaardigheid.

3.7.11 Verplaatsing bestaande paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bestaande paardenbak' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - bestaande paardenbak met lichtmasten' voor verplaatsen van een paardenbak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. indien een paardenbak wordt verplaatst, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bestaande paardenbak' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - bestaande paardenbak met lichtmasten' verplaatst;
- b. de afmetingen van de paardenbak worden niet vergroot;
- c. per bouwperceel mag ten hoogste éénmaal de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.7.12 Verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen en de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark' verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de zonnepanelen zijn niet meer in productie; of
- b. maximaal 25 jaar na de ingebruikname van de op de locatie primair geplaatste zonnepanelen.

3.7.13 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning de bestemming wijzigen door middel van het plaatsen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning', onder de voorwaarden dat:

- a. voor het agrarisch bedrijf waartoe de woning behoort sprake is van agrarische bedrijfsvoering;

- b. de woning wordt bewoond of zal worden bewoond door personen die niet functioneel verbonden zijn met het agrarisch bedrijf waartoe de woning behoort;
- c. indien geen sprake is van een bestaande tweede bedrijfswoning, bij het agrarisch bedrijf geen nieuwe bedrijfswoning meer is toegestaan;
- d. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan de toegestane inhoud van de bestaande bedrijfswoning.

Artikel 46 Waarde - Archeologie 2

46.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud van het ter plaatse aanwezige archeologisch waardevol gebied, voor zover deze betrekking heeft op de beleidscategorie 4, hoge verwachting.

46.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 46.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met in achtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende regels en toegestane afwijking hiervan - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch 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 overlegd 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 regels 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 de 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;
- d. het bepaalde in dit lid 46.2 onder b is niet van toepassing, indien het betrokken gebied, inclusief het gebied voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden zoals mede bedoeld in artikel 46.3:
 1. een oppervlakte heeft van ten hoogste 250 m²;
 2. de bodemingreep niet dieper is dan 0,40 meter onder het maaiveld.
- e. hetgeen onder sub d is vermeld, is niet van toepassing indien het aannemelijk is dat binnen de planperiode van het bestemmingsplan meerdere bodemingrepen gaan plaatsvinden waardoor in totaal een groter gebied dan 250 m² verstoord gaat worden.

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

46.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm onder het maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van de bevoegde waterbeheerder;
- c. het aanplanten van bomen of andere diepwortelende planten;
- d. het rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;

- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het ophogen van gronden.

46.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 46.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 46.2 in acht is genomen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- e. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
- f. het daadwerkelijk te verstoren gebied, inclusief het gebied waar bouwwerkzaamheden plaatsvinden mede bedoeld onder artikel 46.2, niet groter is dan 250 m²;
- g. Hetgeen vermeld onder punt f is niet van toepassing indien het aannemelijk is dat binnen de planperiode van het bestemmingsplan meerdere bodemingrepen gaan plaatsvinden waardoor in totaal een groter gebied dan 250 m² verstoord gaat worden;
- h. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- i. het ophogen van gronden tot 2 meter betreffen, indien dit ophogen laagsgewijs gebeurt in lagen van ten hoogste 1 meter die het volledig op te hogen terrein betreffen.

46.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, zoals in lid 46.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het archeologisch onderzoek, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.
- d. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

46.4 Wijzigingsbevoegdheid

46.4.1 Wijzigen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor het toekennen van de aanduiding 'Wettelijk beschermd archeologisch monument' aan gronden die ingevolge artikel 3.1 van de Erfgoedwet zijn of worden beschermd;
- b. in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze gronden van een hogere archeologische waarde zijn;
- c. in de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze gronden van een lagere archeologische waarde zijn.

46.4.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

46.4.3 Wijzigen vorm dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. zonder verandering van de vorm van het bestemmingsvlak kan de bebouwing ten behoeve van de voor de gronden geldende andere bestemming niet of niet doelmatig worden gerealiseerd;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

55.17 Vrijwaringszone - radar - 1,2,3,...

55.17.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' (met nummer) geldt teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan:

- a. 30 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 1;
- b. 35 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 2;
- c. 40 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 3;
- d. 45 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 4;
- e. 50 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 5;
- f. 55 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 6;
- g. 60 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 7;
- h. 65 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 8;
- i. 70 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 9;
- j. 75 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 10;
- k. 80 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 11;
- l. 85 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 12;
- m. 90 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 13;
- n. 94 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 14;
- o. 95 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 15;
- p. 100 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 16;
- q. 105 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 17;
- r. 110 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 18;
- s. 113 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 19;

55.17.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het bepaalde in lid 55.17.1 is niet van toepassing op windturbines die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan bestaan en voor nog te bouwen windturbines waarvoor de desbetreffende van toepassing zijnde ruimtelijke procedure is doorlopen en afgerond op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan.

55.17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 55.17.1, onder de voorwaarde dat:

- a. de windturbine is gelegen ter plaatse van een aanduiding 'windturbinepark' binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken;
- b. voorafgaand aan het verlenen van de afwijking positief advies is verkregen van de Minister van Defensie.