

Fruitteeltbedrijf Bouwensputseweg 1 te Wolphaartsdijk (Oud-Sabbinge)

Oppervlakte: 10.39.60 ha.
Vraagprijs op aanvraag, kosten koper.

Introductie

De Westelijke Land- en Tuinbouwmakelaars (WLTm) mogen namens opdrachtgever een courant fruitteeltbedrijf ter grootte van 10.39.60 hectare te koop aanbieden, gelegen aan de Bouwenputseweg 1 te Wolphaartsdijk. De ligging is centraal in Zeeland dicht nabij het Veerse meer.

Het bedrijf is volledig ingericht voor de teelt van peren en appels en bestaat uit een bedrijfswoning, een traditionele Zeeuwse landbouwschuur, een open kapschuur, waterbassin en tevens een ruime verwerkingsloods. Allen gelegen op een compact erf, groot circa 5.500 m², met aansluitend de huiskavel, groot circa 9.84.60 ha.

Nagenoeg de gehele oppervlakte van de huiskavel is beplant met fruitopstand. Circa 0.90.00 hectare is afgelopen najaar gerooid, met achterlating van de ondersteunende palen, met als doel om opnieuw in te planten.

Ruim 3 hectare van het bedrijf is eventueel geliberaliseerd te pachten (max. 6 jaar). Voor 2026 is er een naast het bedrijf gelegen perceel boomgaard te pachten ter grootte van 1.83.45 ha.

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor, waarbij hij een voorkeur heeft voor een agrarische ondernemer als koper. Gunning is een belangrijk onderdeel van de verkoop.



Omschrijving onderdelen

Bedrijfswoning

De vrijstaande bedrijfswoning is gebouwd in 1924, uitgebreid met een aanbouw in 1992 en heeft een totale inhoud van circa 633 m³. De woning is op staal gefundeerd, met gevels van steensmuren alsmede in spouwmetselwerk (aanbouw) uitgevoerde gevels in de aanbouw.

De twee zadeldaken zijn gedekt met pannen (vernieuwd in 1992). De vloeren zijn van beton en hout, de kozijnen zijn van kunststof en voorzien van dubbelglas (de dakkapellen kozijnen zijn vernieuwd in 2024).

De woning wordt verwarmd door middel van een hybride warmtepomp (2024) met cv-ketel (Intergas, 2022) en een houtkachel in de woonkamer. De badkamer op de begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Indeling:

- Kelder (droog met beluchting).
- Begane grond: woonkamer, keuken voorzien van L-vormig aanrechtblad en verdiepte wasbak, 4 pits kookplaat (Siemens), oven (Siemens), afzuigkap, houten werkblad, bijkeuken voorzien van vaatwasser, wasmachineaansluiting en vlizotrap naar bergzolder (stahoogte), hal, meterkast, toilet geheel betegeld (2012), badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, radiator en vloerverwarming (2012), kantoor over de gehele diepte woning (1992).
- 1^{ste} verdieping: overloop, slaapkamer met dakkapel (casco, gestript), slaapkamer (casco, gestript), tussenkamer en hoofdslaapkamer.



Traditionele Zeeuwse landbouwschuur,

De schuur is gebouwd in 1934, met een oppervlakte van circa 240 m², goothoogte circa 4 m en nokhoogte circa 10 m. Opgetrokken een fundering op staal met daarboven gevels van metselwerk en 2 gevels van gepotdekseld hout, een zadeldak gedekt met pannen, een dragende constructie van houten spanten en gordingen met staanders op de vloer en een vloer van beton, gebakken klinkers en betonplaten. De schuur is toegankelijk via 4 m hoge dubbele mendeuren. Indeling; open ruimte, 2 toiletten, keuken en kantine.

Kapschuur:

De open kapschuur is open aan de erfzijde, bouwjaar 2022, oppervlakte circa 160 m², goothoogte circa 4 m, nokhoogte circa 5 m. Op staal gefundeerd met gevels van damwandprofielplaten, zadeldak gedekt met stalen golfplaten op een stalen draagconstructie voorzien van houten gordingen. De vloer bestaat uit betonplaten (2 x 2 m, 14 cm dik),. De kozijnen zijn van kunststof. Op het dak liggen zonnepanelen, pv-panelen, 2023 , 68 stuks, vermogen 27.880 Wp.

Loods met koelcel:

De loods gebouwd in 2000, met een oppervlakte van circa 600 m², goothoogte circa 4,80 m, nokhoogte circa 8,50 m. Opgetrokken op een onderheide poerenfundering, met palen van 17 m, met daarboven damwandprofielplaten gevels, een zadeldak gedekt met asbestvrije golfplaten aan de onderzijde geïsoleerd met Dupanelplaten.

De vloer is van beton. De loods is toegankelijk 2x een loopdeur, 1 x handmatig en 1 x elektrische overheaddeur. De aanwezige mechanische koeling, koelmiddel R 404 A, afmeting circa 10 x 10 m, capaciteit 150 ton fruit.

Waterbassin; inhoud circa 200 m³, bouwjaar 2023, staal, rond v.v. dekzeil.

Er zijn aansluitingen op water, elektriciteit, krachtstoom (32x50 A hoofdverzekering). Glasvezel ligt tot aan de buitenmuur (glasdraad), nog niet aangesloten. Er is een scoop 12 rapport aanwezig.



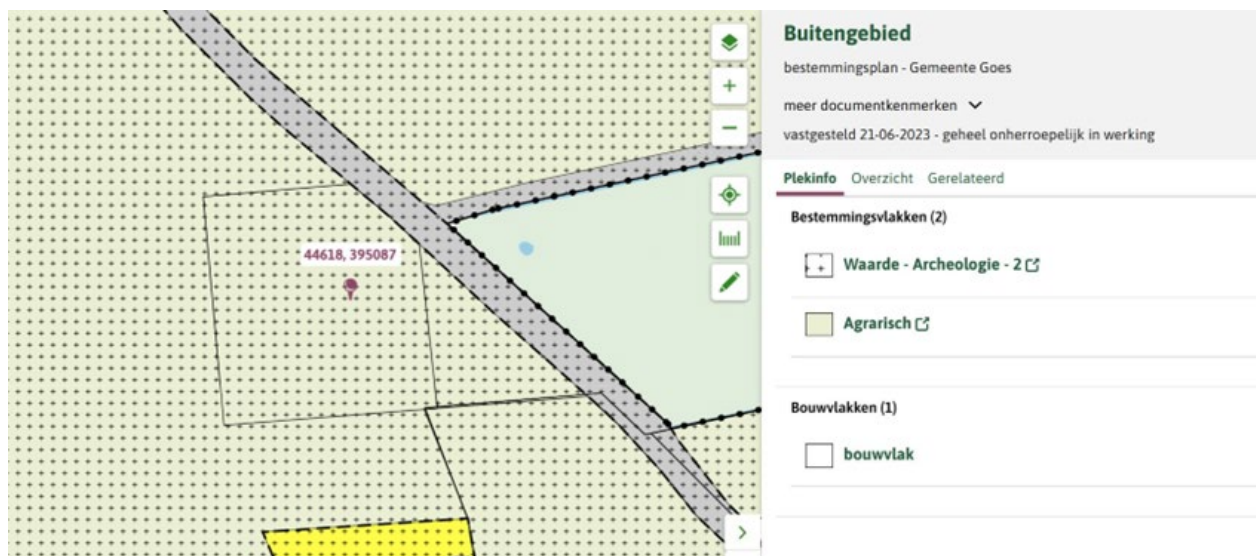




Bestemmingsplanregels

Omgevingsplan gemeente Goes (d.d. 03-09-2025), waarop van toepassing het bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Goes, vastgesteld d.d. 21-06-2023.

- Enkelbestemming Agrarisch
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2
- Bouwvlak



Meetcertificaat	Totaal	Meters
Gebruiksoppervlakte wonen	161	m2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	20,4	m2
Gebouw gebonden buitenruimte	-	m2
Externe bergruimte	1013	m2
Bruto inhoud woning	633	m3

Opstanden boomgaard en grondkwaliteit vel

Perceel 1	Conference Doyenne du Com. Conference Plantafstand 3,30 x 1,25.	1,2 ha, 0,15 ha, 0,55 ha,	plantjaar 2000, 2250 bomen / ha. plantjaar 2000, 2250 b / ha. plantjaar 2020, 2250 b / ha.
Perceel 2	Doyenne du Com. Conference Conference Plantafstand 3,30 x 1,25.	0,15 ha, 0,9 ha, 0,6 ha,	plantjaar 2011, 2250 b / ha. plantjaar 2011, 2250 b / ha. plantjaar 2017, 2250 b / ha.
Perceel 3	Jonagold Red Prince, Bestuiver sierappel. Elstar Excellent Star, Bestuiver Golden Delicious. Perceel alleen palen en draad 2016 Plantafstand 3 x 1 m	1 ha, 1 ha,	plantjaar 2016, 3000 b / ha. plantjaar 2016, 3000 b / ha. 0.9 ha, kan ingeplant worden
Perceel 4	Conference, Doyenne du Com. Plantafstand 3.30 x 1.25	2,65 ha, 0,6 ha.	plantjaar 2003, 2250 b / ha. plantjaar 2003, 2250 b / ha. <u>Koop of geliberaliseerde pacht (Goes AE 14).</u>
Perceel 5	Elstar Excellent Star, Bestuiver Golden Delicious. Plantafstand 3,0 x 1 m	1,85 ha,	plantjaar 2019, 3000 b / ha. <u>Geliberaliseerd te pachten in 2026 (Goes AE 669).</u>

De ondergrond van de boomgaard betreft kalkrijke zware zavelgrond met een homogeen profiel (Mn25A). Dit is een goede kwaliteit landbouwgrond.

Tevens zijn er machines over te nemen. Hiervan is een separate lijst beschikbaar ten tijde van de bezichtiging.

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.

Vorbehouden/ 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

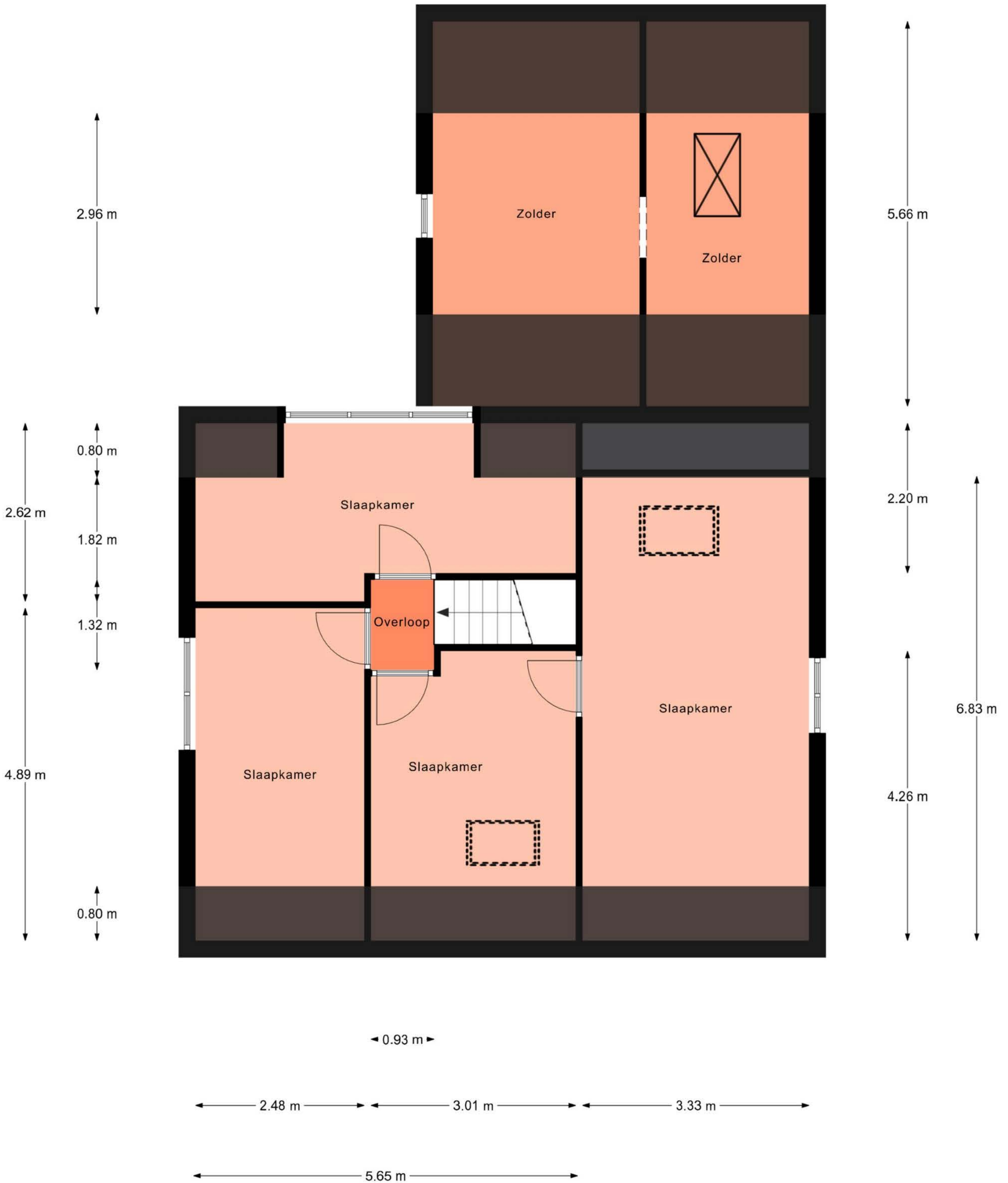
www.wltm.nl





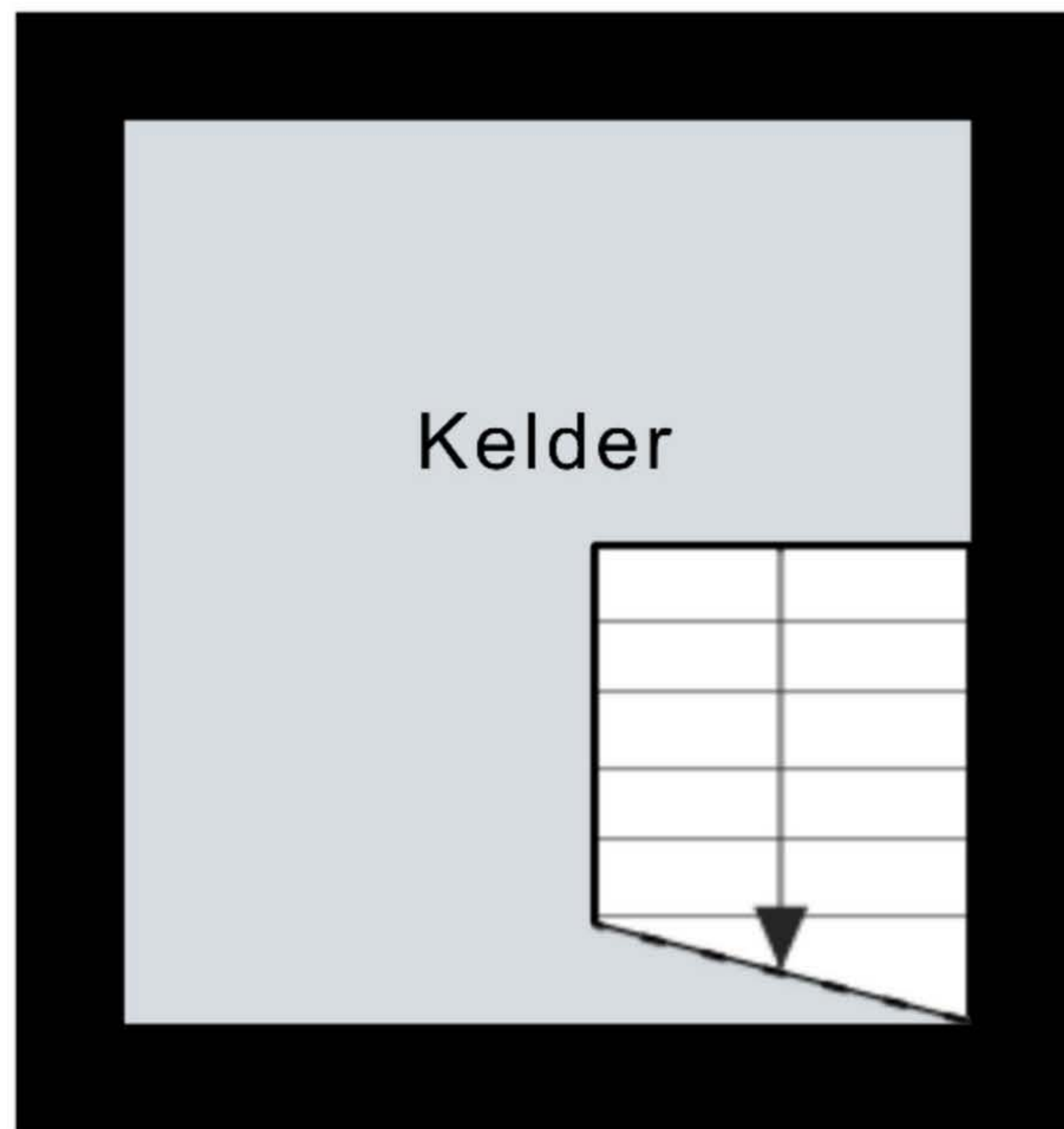
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Relax www.relax.nl

← 2.92 m → ← 3.04 m → ← 2.39 m →

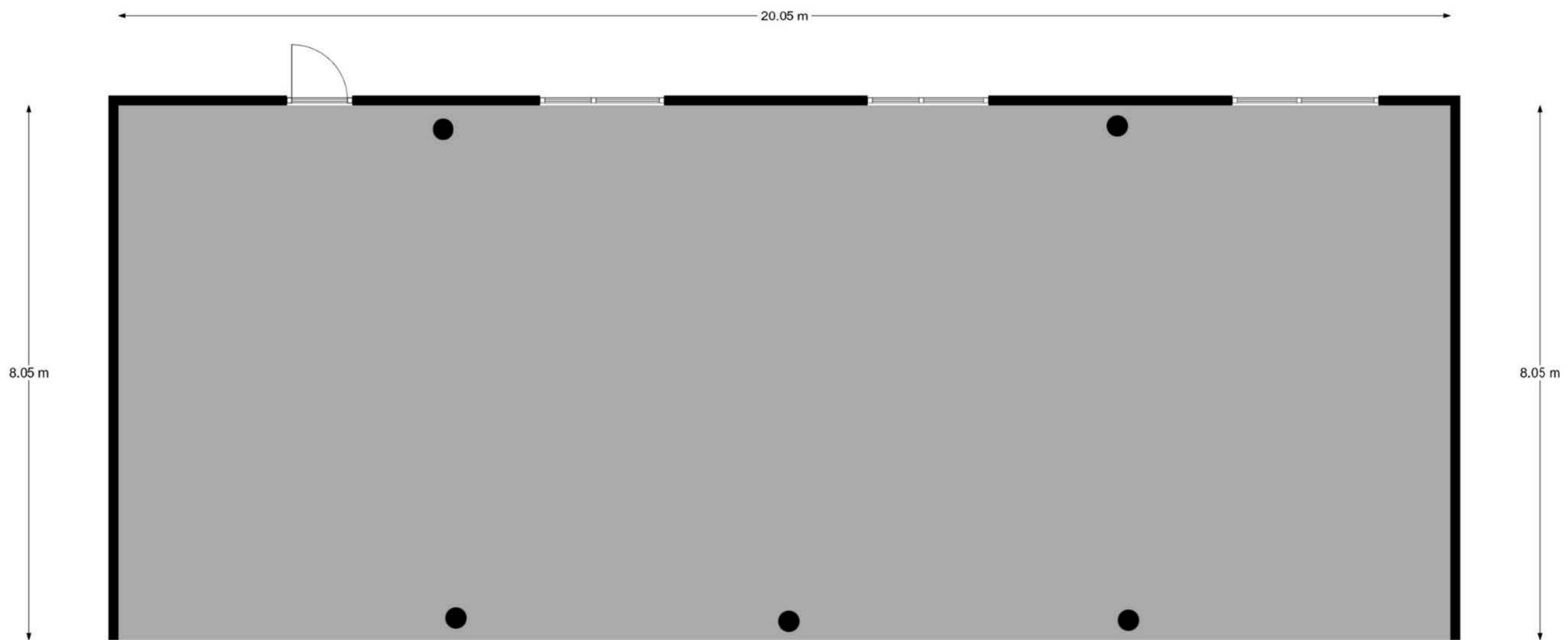


← 1.95 m →

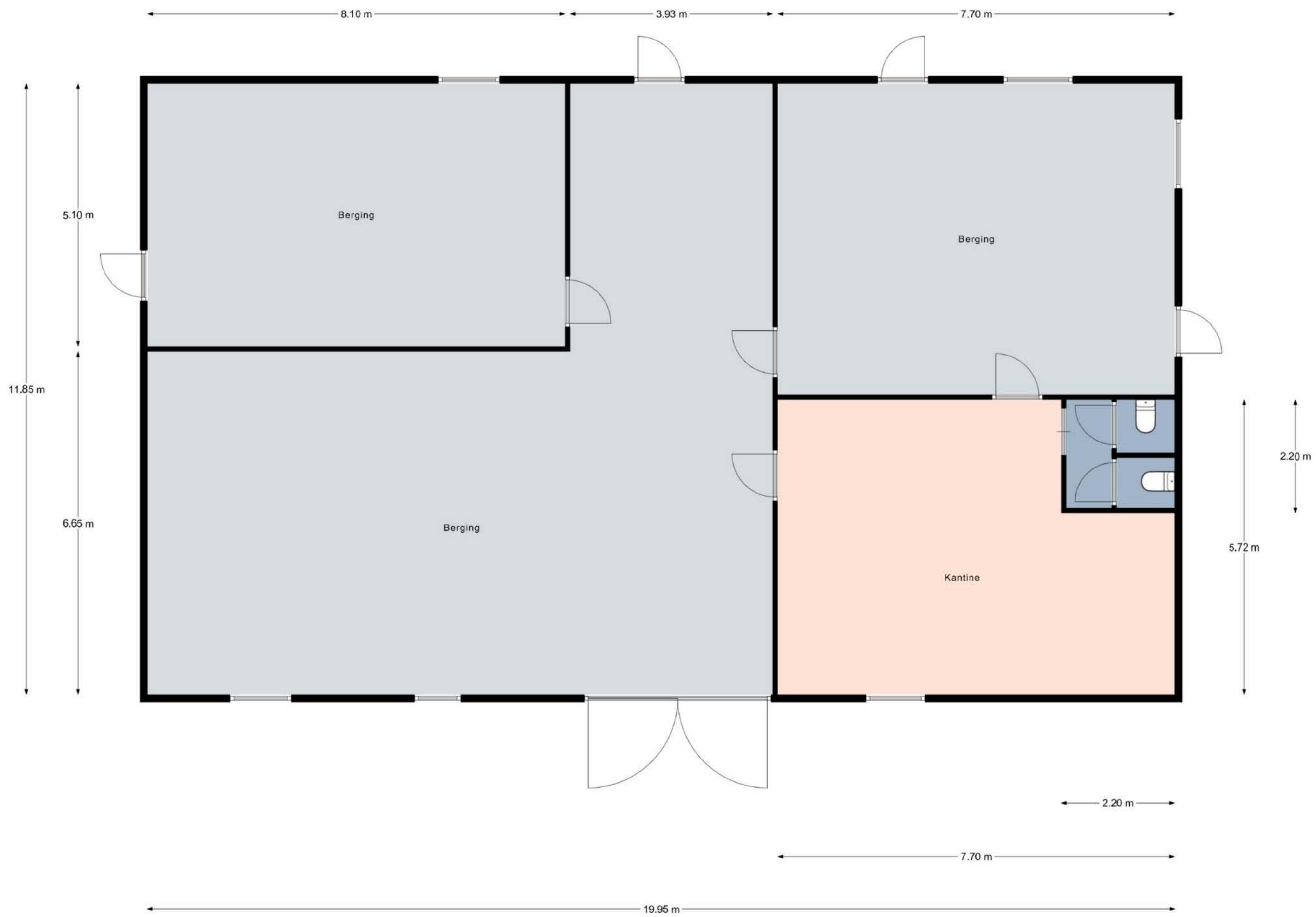
↑
2.08 m
↓



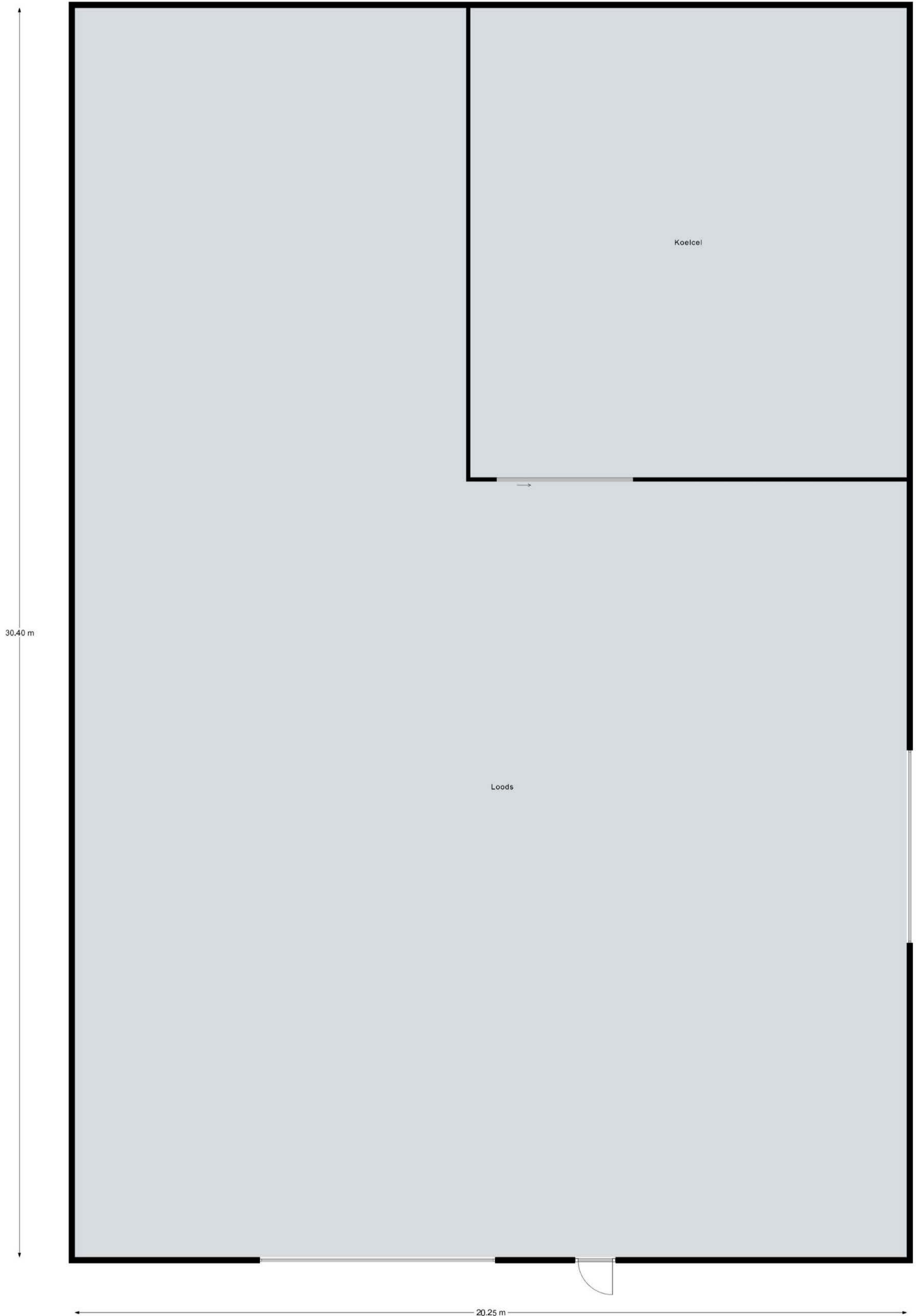
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl



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



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



30.40 m

20.25 m

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Goes AE 14

Kadastrale objectidentificatie: 001210001470000

Kadastrale grootte 32.890 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 44343 - 395387

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 7196/162 Middelburg

Ingeschreven op 10-06-2005 om 09:00

Aanvullend stuk Hyp4 7199/173 Middelburg

Ingeschreven op 28-06-2005 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 7196/162 Middelburg

Statutaire zetel WOLPHAARTSDIJK

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Goes AE 15

Kadastrale objectidentificatie: 001210001570000

Kadastrale grootte 15.390 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 44403 - 395263

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 68956/152

Ingeschreven op 05-09-2016 om 11:37

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Goes AE 863
Kadastrale objectidentificatie: 001210086370000

Locatie Bouwensputseweg 1
4471 RC Wolphaartsdijk
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [0664010000008418](#)

Kadastrale grootte 980 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 44601 - 395134

Omschrijving Wonen

Koopsom € 170.000

Koopjaar 2012

Ontstaan uit Goes AE 16

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Erfdienstbaarheid (doorhaling)

Afkomstig uit stuk Hyp4 61576/143
Ingeschreven op 14-06-2012 om 12:28

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 61576/143
Ingeschreven op 14-06-2012 om 12:28



BETREFT

Goes AE 863

UW REFERENTIE

JP/AG100789

GELEVERD OP

10-12-2025 - 12:55

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11224308389

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

09-12-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

09-12-2025 - 14:59

BLAD

2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 61576/143

Ingeschreven op 14-06-2012 om 12:28

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Goes AE 864
Kadastrale objectidentificatie: 001210086470000

Locatie Bouwensputseweg 1
4471 RC Wolphaartsdijk

BAG identificatie [0664010000008418](#)

Kadastrale grootte 54.610 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 44487 - 395145

Omschrijving Bedrijvigheid (agrarisch)
Terrein (teelt - kweek)

Ontstaan uit Goes AE 16

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Erfdienstbaarheid (doorhaling)

Afkomstig uit stuk Hyp4 61576/143

Ingeschreven op 14-06-2012 om 12:28

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 61576/143

Ingeschreven op 14-06-2012 om 12:28



BETREFT

Goes AE 864

UW REFERENTIE

JP/AG100789

GELEVERD OP

10-12-2025 - 12:57

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11224308595

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

09-12-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

09-12-2025 - 14:59

BLAD

2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

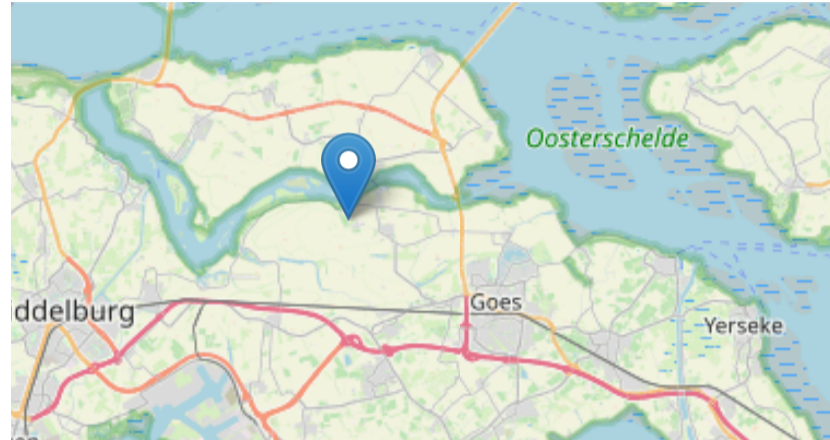
Afkomstig uit stuk Hyp4 68956/152

Ingeschreven op 05-09-2016 om 11:37

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen


PERCEEL GR-BRP25-2244376

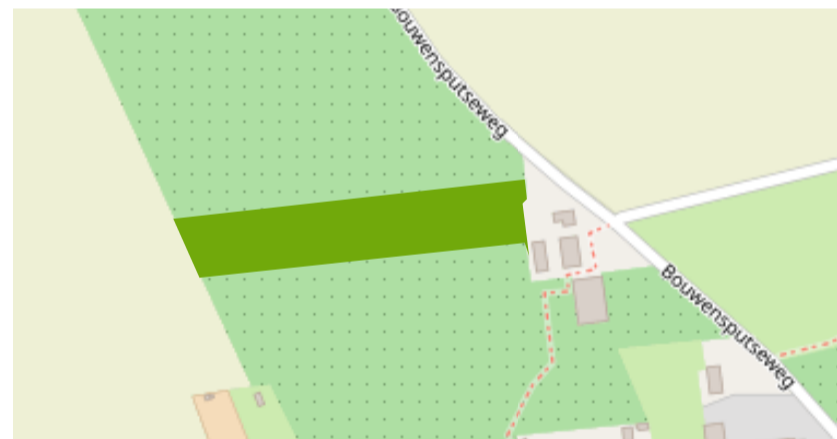
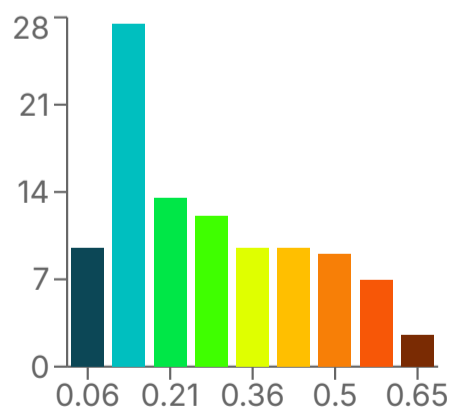
Gewas	Peren. Aangeplant voorafgaande aan lopende seizoen.
Opp	0.9874 ha
Bron	BRP25
Periode	1 mei 2025
Gemeente	Goes
Provincie	Zeeland
GPS coördinaten	51.53430, 3.79555
XY coördinaten	44570, 395130
Waterschap	Scheldestromen
Watertrap	VI = H 40-80 L >120



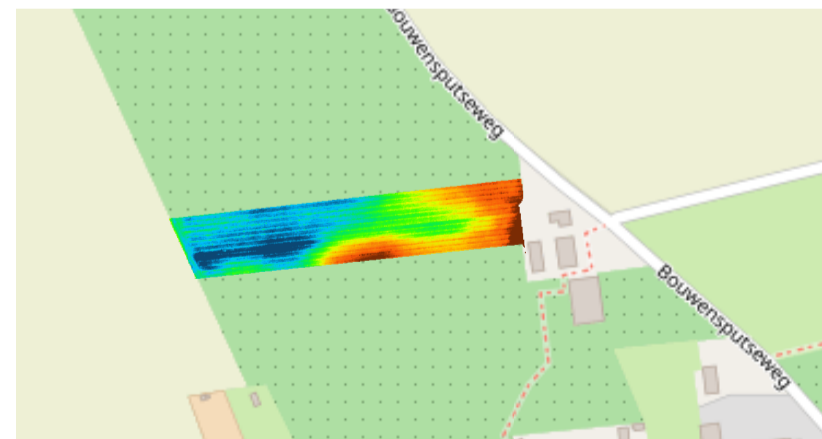
				
2016	2017	2018	2019	2020
Peren.	Peren.	Peren.	Peren.	Peren.
				
2021	2022	2023	2024	2025
Peren.	Peren.	Peren.	Peren.	Peren.


GRONDSOORT

Grondsoort:  Zware zavel: 100%
 Gronds. mestwet:  Klei: 100%

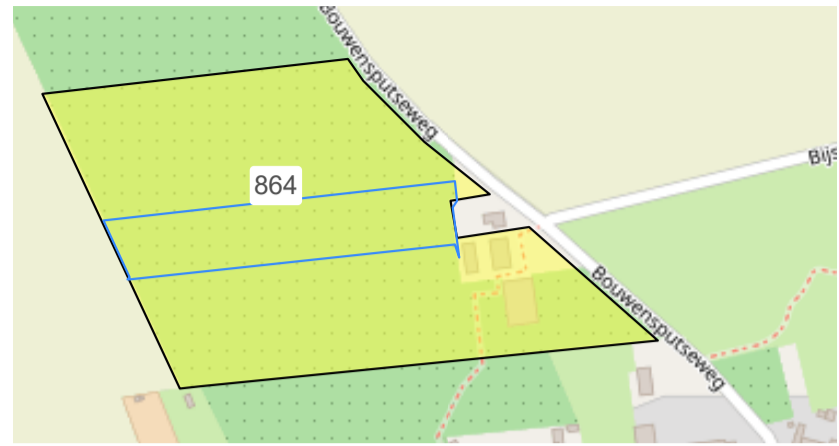

HOOGTE


laagst: 0.02 m
 gemiddeld: 0.28 m
 hoogst: 0.69 m
 verschil: 0.67 m

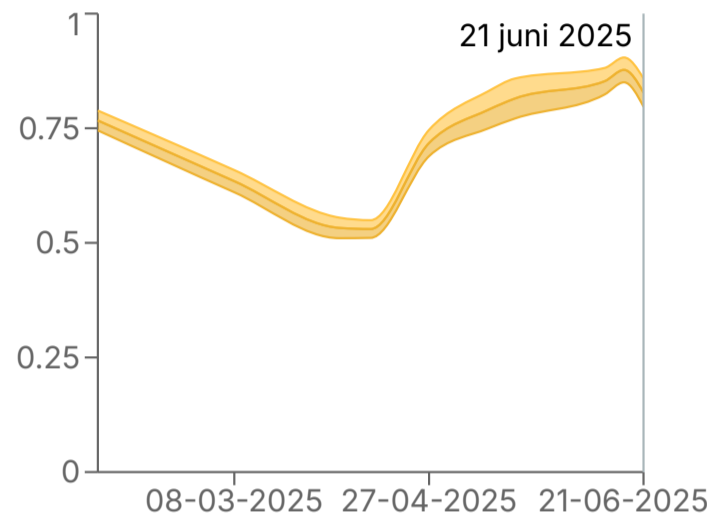


EIGENDOM

Kadastraal perceel	Opp	Overlap
GOE00 AE 864	5.46 ha	0.99 ha

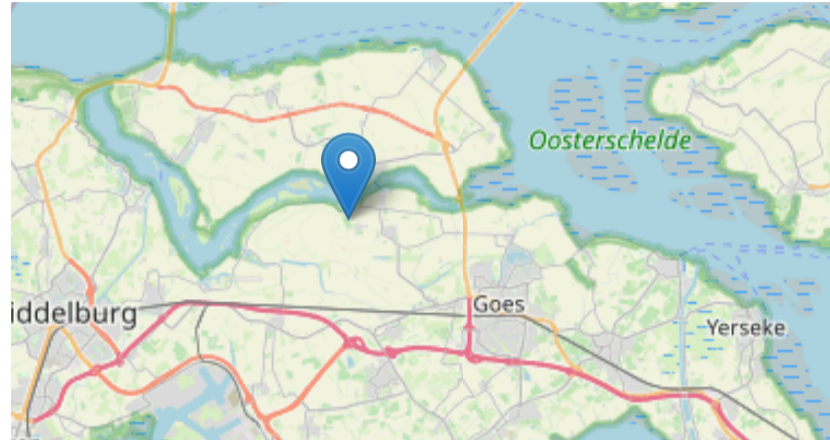












GROEI




PERCEEL GR-BRP25-789481

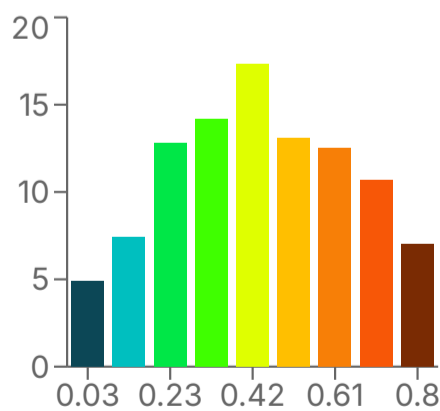
Gewas	Appelen. Aangeplant voorafgaande aan lopende seizoen.
Opp	2.9088 ha
Bron	BRP25
Periode	1 mei 2025
Gemeente	Goes
Provincie	Zeeland
GPS coördinaten	51.53526, 3.79376
XY coördinaten	44449, 395240
Waterschap	Scheldestromen
Watertrap	VI = H 40-80 L >120



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

GRONDSOORT

Grondsoort:	 Zwارة zavel: 100%
Gronds. mestwet:	 Klei: 100%

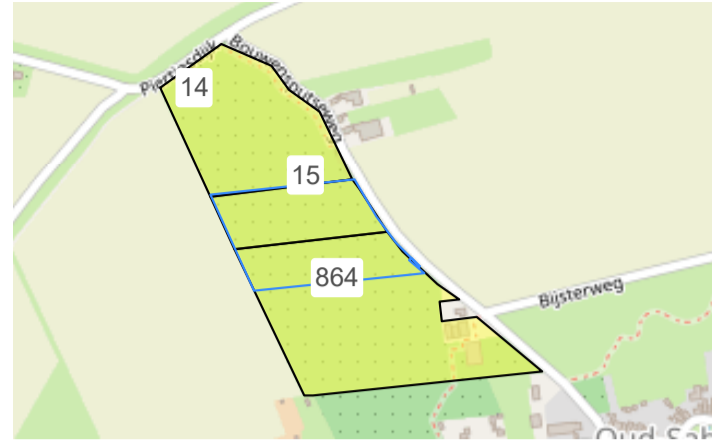

HOOGTE


laagst:	-0.02 m
gemiddeld:	0.43 m
hoogst:	0.85 m
verschil:	0.87 m

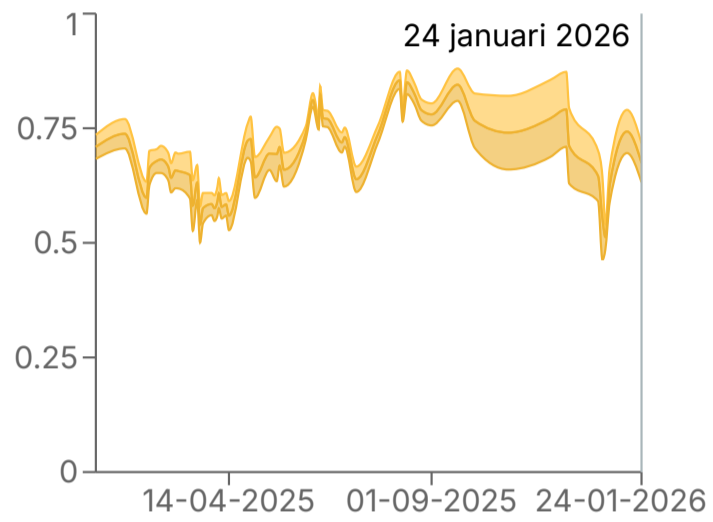


EIGENDOM

Kadastraal perceel	Opp	Overlap
<i>GOE00 AE 864</i>	5.46 ha	1.33 ha
<i>GOE00 AE 14</i>	3.29 ha	0.04 ha
<i>GOE00 AE 15</i>	1.54 ha	1.53 ha

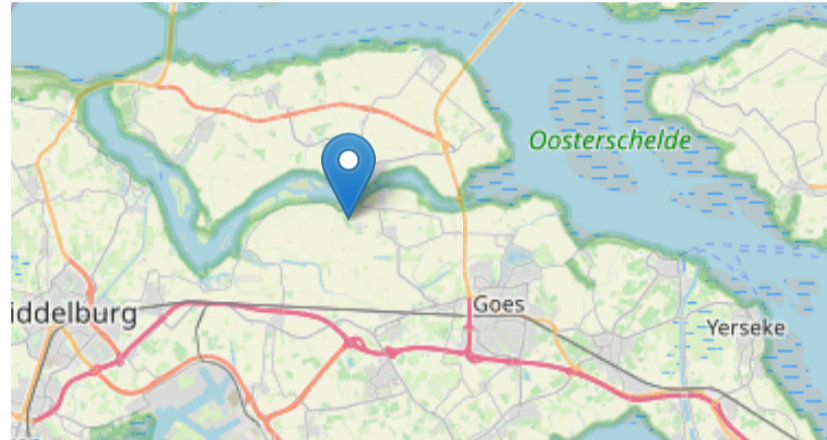












GROEI




PERCEEL GR-BRP25-789481

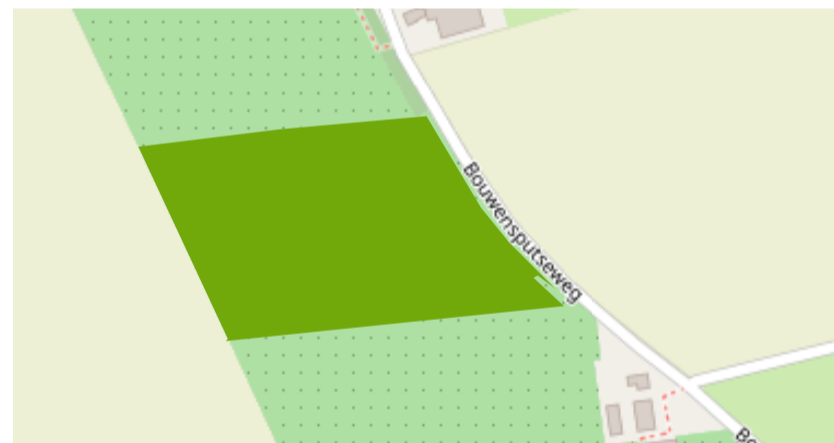
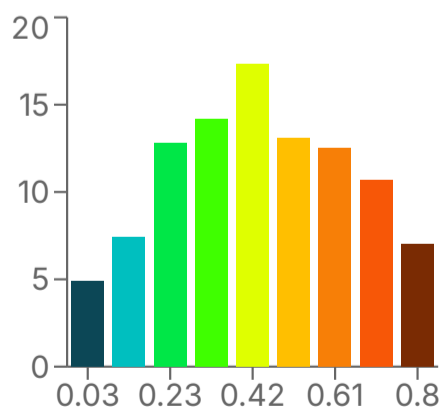
Gewas	Appelen. Aangeplant voorafgaande aan lopende seizoen.
Opp	2.9088 ha
Bron	BRP25
Periode	1 mei 2025
Gemeente	Goes
Provincie	Zeeland
GPS coördinaten	51.53526, 3.79376
XY coördinaten	44449, 395240
Waterschap	Scheldestromen
Watertrap	VI = H 40-80 L >120



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

GRONDSOORT

Grondsoort:	 Zware zavel: 100%
Gronds. mestwet:	 Klei: 100%

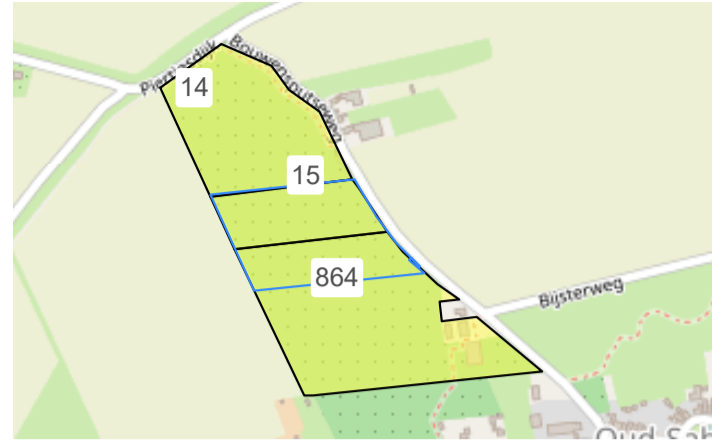

HOOGTE


laagst:	-0.02 m
gemiddeld:	0.43 m
hoogst:	0.85 m
verschil:	0.87 m

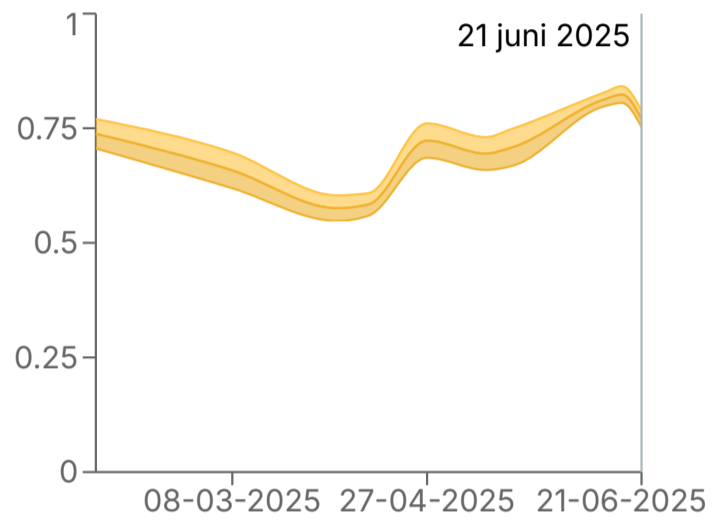


EIGENDOM

Kadastraal perceel	Opp	Overlap
GOE00 AE 864	5.46 ha	1.33 ha
GOE00 AE 14	3.29 ha	0.04 ha
GOE00 AE 15	1.54 ha	1.53 ha



GROEI



Bouwensputseweg 1, 4471RC Wolphaartsdijk

^ Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk: Regels Andere documenten

▼ Toon extra filters

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsvisie Gemeente Goes > **Ontwerp**

Omgevingsvisie - Gemeente Goes ⓘ

Gepubliceerd op 03-09-2025

Parapluherziening Detailhandel >

Bestemmingsplan - Gemeente Goes ⓘ

Vastgesteld 12-06-2024 - vastgesteld

Omgevingsplan gemeente Goes >

Omgevingsplan - Gemeente Goes ⓘ

In werking vanaf 02-01-2024



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven overeenkomstig de bedrijfsvorm zoals deze is opgenomen in bijlage 4;
- b. ter plaatse van de aanduiding "aquacultuur": uitsluitend een zeeaaskwekerij;
- c. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarde": tevens het behoud, herstel en/of versterking van de cultuurhistorische waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij": uitsluitend een intensieve veehouderij;
- e. ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij": uitsluitend een paardenhouderij;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - hulp-, loon- en nevenbedrijf": tevens een agrarisch hulp-, loon- en nevenbedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestbassin": tevens een mestbassin;
- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - openheid": tevens het behoud van de landschappelijke openheid;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - loon- en aannemingsbedrijf": tevens een loon- en aannemingsbedrijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - waterbassin": tevens een waterbassin;
- k. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - zonnepanelenpark": tevens een zonnepanelenpark;
- l. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - kunstwerk": tevens een kunstwerk;
- m. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - appartementen": tevens maximaal vier appartementen voor recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- n. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - modelvliegen": tevens het beoefenen van modelvliegen;
- o. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - parachutespringen": tevens het landen van parachutisten;
- p. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - hydrologische beschermingszone": tevens het behoud en bescherming van hydrologische waarden;
- q. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - rijksmonument": tevens het behoud en de versterking van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle objecten en de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden;
- r. het weiden van vee, waaronder paarden, geiten en schapen, anders dan in de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- s. dagrecreatief medegebruik, zoals wandelen, fietsen en paardrijden;
- t. aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- u. wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen, tuinen, erven, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, andere voorzieningen ten dienste van de bestemming en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden mogen, met in achtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. per grondgebonden agrarisch bedrijf maximaal één bedrijfswoning;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde silo's, waterbassins, bassins ten behoeve van aquacultuur, mestbassins, mestplaatsen en teeltondersteunende voorzieningen, mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen ter plaatse van de aanduiding "aquacultuur" overkappingen en bassins ten behoeve van aquacultuur buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. de bebouwde oppervlakte van de gezamenlijke mestbassins bedraagt maximaal 750 m² per bedrijf, inclusief mestzakken en foliebassins;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen op ieder bouwperceel bedraagt maximaal het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het maatvoeringsvlak;
- f. indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, bedraagt de bebouwde oppervlakte van de gronden binnen het bouwvlak maximaal 100%;
- g. ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" bedraagt de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 7.150 m², met dien verstande dat gebruik dient te worden gemaakt van het Beter Leven concept;
- h. ter plaatse van de zorgboerderij aan de Kapelseweg 67A tot en met 67J mogen maximaal negen appartementen voor begeleid wonen binnen de ter plaatse aanwezige bedrijfsbebouwing worden opgericht, met elk een maximale oppervlakte van 60 m².

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goot- en de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedragen respectievelijk maximaal 6 meter en 10 meter;
- b. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 10 meter;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;
- d. de afstand van een bedrijfswoning tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- e. achter (het verlengde van) de voorgevel van een bedrijfswoning mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarvan de gezamenlijke oppervlakte maximaal 60 m² bedraagt, de goothoogte maximaal 3,20 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- f. ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein mogen één of meerdere gebouwen voor sanitaire en slechtweervoorzieningen binnen het bouwvlak worden opgericht, waarvan de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt, de goothoogte maximaal 3,20 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van een silo bedraagt maximaal 10 meter, met dien verstande dat de goothoogte van een mestsilo maximaal 6 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van een waterbassin, anders dan ten behoeve van aquacultuur, bedraagt maximaal 5 meter;
- e. de bouwhoogte van een waterbassin ten behoeve van aquacultuur bedraagt maximaal 1,5 meter;
- f. de bouwhoogte van een mestbassin bedraagt maximaal 5 meter;
- g. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 4 meter;
- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - kunstwerk" bedraagt de hoogte van een kunstwerk maximaal 10 meter en de doorsnede maximaal 5 meter;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter;
- j. de afstand van silo's en mestbassins tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 10 meter.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3.2 Voorwaarden

De in artikel [3.3.1](#) bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gronden in verband met calamiteiten.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. artikel [3.2.1](#) sub a en sub b voor het buiten het bouwvlak bouwen van:
 1. schuurtjes, melkstallen of schuilgelegenheden voor vee tot maximaal 50 m² per bedrijf;
 2. teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3 meter en boogkassen met een oppervlakte van maximaal 1 hectare per bedrijf, met dien verstande dat boogkassen niet toelaatbaar zijn op gronden met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - openheid";
 3. waterbassins, mits een bouwwerk zijnde, met een inhoud van maximaal 200 m³ en een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter;
 4. één of meerdere gebouwen voor sanitaire en slechtweervoorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, opgericht aansluitend aan het bouwvlak, mits er om veiligheidsredenen geen ruimte is binnen het bouwvlak en de gezamenlijke oppervlakte, inclusief de oppervlakte van de binnen het bouwvlak reeds aanwezige gebouwen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein, maximaal 100 m² bedraagt.

3.4.2 Gebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. artikel [3.2.2](#) sub b voor een kleinere afstand tot op de perceelsgrens;
- b. artikel [3.2.2](#) sub d voor een kleinere afstand tot op de perceelsgrens.

3.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. artikel [3.2.3](#) sub b tot een hoogte van maximaal 10 meter;
- b. artikel [3.2.3](#) sub c voor een hoogte van maximaal 15 meter, uitsluitend ten behoeve van een silo, geen mestsilo zijnde;
- c. artikel [3.2.3](#) sub f tot een hoogte van maximaal 10 meter, uitsluitend ten behoeve van afdekking van het mestbassin door middel van een kap;
- d. artikel [3.2.3](#) sub i tot een hoogte van maximaal 10 meter, met dien verstande dat voor de plaatsing van windturbines kan worden afgeweken tot een hoogte van maximaal 20 meter;
- e. artikel [3.2.3](#) sub j voor een kleinere afstand tot op de perceelsgrens.

3.4.4 Voorwaarden

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in de artikelen [3.4.1](#), [3.4.2](#) en [3.4.3](#) wordt slechts toepassing gegeven indien:

- a. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de (verkeers)veiligheid niet worden aangetast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.4.1](#) sub a onder 1 vinden tevens de volgende toetsen plaats als bedoeld in bijlage 5:
 1. milieutoets, in het bijzonder in relatie tot stikstofdepositie;
- d. bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.4.1](#) sub a onder 2 vinden tevens de volgende toetsen plaats als bedoeld in bijlage 5:
 1. landschapstoets;
 2. milieutoets;
- e. bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.4.1](#) sub a onder 3 vinden tevens de volgende toetsen plaats als bedoeld in bijlage 5:
 1. landschapstoets, met dien verstande dat burgemeester en wethouders tevens schriftelijk advies inwinnen bij de waterbeheerder;
- f. bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.4.1](#) sub a onder 4 vindt tevens de volgende toets plaats als bedoeld in bijlage 5:
 1. toets landschappelijke inpassing;
- g. bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.4.2](#) sub a en sub b en artikel [3.4.3](#) sub e winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder, indien de betreffende perceelsgrens is gelegen naast een oppervlaktewater.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het aanleggen van waterbassins met een aarden wal binnen het bouwvlak is toegestaan;
- b. het plaatsen van drijvende zonnepanelen op waterbassins is toegestaan;
- c. het plaatsen en gebruiken van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,2 meter buiten het bouwvlak is toegestaan;
- d. de kortstondige opslag van vaste meststoffen buiten het bouwvlak ten behoeve van de directe aanwending op de landbouwgronden, al dan niet op een verharde ondergrond, geen mestplaat zijnde, is toegestaan;
- e. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor de verkoop van agrarische producten, mits de totale oppervlakte ten behoeve van deze voorziening maximaal 40 m² per bedrijf bedraagt, is toegestaan;
- f. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (uitgezonderd kassen) voor winterstalling van boten en caravans en als stalruimte voor niet-beroepsmatig gehouden vee is toegestaan;
- g. het aanleggen van een kleinschalig kampeerterrein bij agrarische bedrijven is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein maximaal 15 bedraagt;
 2. de kampeermiddelen worden geplaatst binnen of aansluitend aan het bouwvlak;
 3. rond het kampeerterrein een groenstrook met een breedte van minimaal 10 meter aanwezig is;
 4. op het kampeerterrein uitsluitend kampeermiddelen zijn toegestaan gedurende het kampeerseizoen;
 5. het plaatsen van stacaravans als kampeermiddel niet is toegestaan;
 6. het kampeerterrein een aansluiting op de drukpersriolering krijgt, met dien verstande dat indien er geen drukpersriolering aanwezig is, in overleg met het waterschap Scheldestromen naar een andere oplossing dient te worden gezocht;
- h. evenementen zijn toegestaan;

- i. het aanleggen van een nieuwe paardenbak binnen het bouwvlak en het in stand houden van een op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan bestaande paardenbak buiten het bouwvlak is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de paardenbak mag uitsluitend hobbymatig worden gebruikt, bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan;
 - 2. de minimale afstand tussen een emissiepunt (dichtstbijzijnde opening van de stalling en/of de opslag van mest) en de gevel van een woning van een derde bedraagt 50 meter;
 - 3. de minimale afstand tussen de grens van de afrastering van de paardenbak en de gevel van een woning van een derde bedraagt 25 meter;
- j. het buiten het agrarisch bouwvlak aanleggen van een mestbassin is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestbassin";
- k. het gebruik van gronden buiten het agrarisch bouwvlak als opslagplaats voor bagger en grondspecie is niet toegestaan, met uitzondering van het tijdelijk deponeren van bagger en specie in het kader van normaal onderhoud van waterlopen;
- l. het storten en lozen van specie is niet toegestaan;
- m. het uitponden van een kleinschalig kampeerterrein is niet toegestaan;
- n. het uitbreiden van een bestaande grondgebonden veehouderij is niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. artikel [3.1](#) ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van nevenactiviteit in bestaande (bedrijfs)gebouwen, zoals aangegeven in de als bijlage 6 opgenomen lijst Nieuwe Economische Draggers kolom N, of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten;
- b. artikel [3.1](#) ten behoeve van het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van nevenactiviteit in nieuwe (bedrijfs)gebouwen, zoals aangegeven in de als bijlage 6 opgenomen lijst Nieuwe Economische Draggers kolom N, of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat nieuwbouw dient plaats te vinden binnen het bouwvlak en gepaard dient te gaan met de afbraak van bestaande bebouwing en/of een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;
- c. artikel [3.1](#) voor het huisvesten van aan het betreffende agrarische bedrijf verbonden arbeidsmigranten, met in achtneming van het volgende:
 - 1. de afwijking kan worden toegepast voor de nieuwbouw of het inpandig verbouwen van een gebouw, mits gelegen binnen het bouwvlak, of voor het aanleggen van een kampeerterrein binnen of aansluitend aan het bouwvlak;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van (woon)eenheden voor seizoensarbeiders bedraagt maximaal 250 m²;
 - 3. de bouwhoogte van niet-inpandige (woon)eenheden bedraagt maximaal 3,5 meter;
 - 4. elke (semi-)permanente eenheid wordt door maximaal vier personen bewoond en is voorzien van een keuken, badkamer, gezamenlijke woonruimte en minimaal één toilet;
 - 5. elke persoon beschikt over een eigen slaapkamer, tenzij sprake is van partners of bekenden;
 - 6. tijdelijke huisvesting in kampeermiddelen, niet zijnde tenten, is per jaar toegestaan tijdens twee piekperioden van elk maximaal zes weken, met een tussenperiode van minimaal vier weken tussen het einde van de eerste piekperiode en het begin van de tweede piekperiode;
 - 7. buiten de twee piekperioden en de daartussen liggende periode dienen de kampeermiddelen op het onder 1 genoemde kampeerterrein te worden verwijderd;
- d. artikel [3.1](#) sub a voor het toevoegen van een nevenactiviteit glastuinbouw, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan kassen, met uitzondering van boogkassen, maximaal 2.000 m² bedraagt;

- e. artikel [3.1](#) sub a voor het toevoegen van een nevenactiviteit tuinbouwveredeling, met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van tuinbouwveredeling maximaal 2.000 m² bedraagt;
- f. artikel [3.1](#) sub a voor het toevoegen van een nevenactiviteit niet-grondgebonden aquacultuur, met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van niet-grondgebonden aquacultuur maximaal 1.600 m² bedraagt;
- g. artikel [3.1](#) sub a voor het toevoegen van een nevenactiviteit agrarisch hulp-, loon- en nevenbedrijf, met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van het agrarisch hulp-, loon- en nevenbedrijf maximaal 1.000 m² bedraagt;
- h. artikel [3.5](#) sub a voor het aansluitend aan het agrarisch bouwvlak oprichten van één of meerdere foliebassins ten behoeve van een nevenactiviteit niet-grondgebonden aquacultuur, met een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 1 hectare per bedrijf en een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- i. artikel [3.5](#) sub g voor het uitbreiden van het aantal standplaatsen tot maximaal 25 standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat hiervoor dezelfde voorwaarden gelden als genoemd in betreffend artikel onder 2 t/m 6;
- j. artikel [3.5](#) sub l voor het storten van lozen en specie;
- k. artikel [3.5](#) sub n voor het uitbreiden van een bestaande grondgebonden veehouderij.

3.6.2 Voorwaarden

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.6.1](#) wordt slechts toepassing gegeven indien:

- a. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de (verkeers)veiligheid niet worden aangetast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.6.1](#) sub a en sub b vinden tevens de volgende toetsen plaats als bedoeld in bijlage 5:
 - 1. toets geen ernstige beperking agrarische functie;
 - 2. toets geen onevenredige toename automobiliteit, met dien verstande dat burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de wegbeheerder;
 - 3. toets landschappelijke inpassing;
 - 4. milieutoets, in het bijzonder in relatie tot stikstofdepositie;
- d. bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.6.1](#) sub d, sub e, sub f en sub g vinden tevens de volgende toetsen plaats als bedoeld in bijlage 5:
 - 1. toets ontsluitingsmogelijkheden;
 - 2. toets omgevingskwaliteiten;
 - 3. milieutoets, in het bijzonder in relatie tot stikstofdepositie;
- e. bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.6.1](#) sub h vinden tevens de volgende toetsen plaats als bedoeld in bijlage 5:
 - 1. landschapstoets;
 - 2. milieutoets;
- f. bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.6.1](#) sub i vindt tevens de volgende toets plaats als bedoeld in bijlage 5:
 - 1. toets landschappelijke inpassing.
- g. bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.6.1](#) sub k vinden tevens de volgende toetsen plaats als bedoeld in bijlage 5:
 - 1. noodzaaktoets;
 - 2. milieutoets, in het bijzonder in relatie tot stikstofdepositie.

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

3.7.1 Verbod voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden zonder vergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het buiten het bouwvlak aanleggen van waterbassins met een hoogte van maximaal 2,5 meter, al dan niet voorzien van drijvende zonnepanelen, en voorzien van een

landschappelijke inpassing overeenkomstig de als bijlage 7 opgenomen Richtlijnen landschappelijke inpassing waterbassins;

- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - openheid": houtteelt en het bebossen van gronden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - hydrologische beschermingszone": het uitvoeren van werkzaamheden met hydrologische gevolgen;
- d. het planten van fruitteeltbomen buiten bestaande boomgaarden binnen een zone van 50 meter rondom woon- en verblijfsrecreatiegebieden.

3.7.2 Uitzondering op het verbod voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

Het in artikel [3.7.1](#) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden voor normaal onderhoud en beheer, mits deze niet leiden tot onevenredige schade aan en/of onomkeerbare gevolgen voor de landschappelijke of archeologische waarden;
- b. werken en/of werkzaamheden die noodzakelijk zijn ten behoeve van de instandhouding van de waterkering;
- c. werken en/of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in een Natura 2000-gebied in de zin van de Wet natuurbescherming en handelingen opleveren waarvoor een vergunning op grond van die wet is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheerplan als bedoeld in de Wet natuurbescherming.

3.7.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

- a. werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel [3.7.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor de in artikel [3.1](#) genoemde waarden:
 1. niet worden aangetast of
 2. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen;
- b. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in artikel [3.7.1](#) sub a, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de waterbeheerder;
- c. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die betrekking heeft op gronden die blijkens de bestemming een waterstaatkundige functie hebben, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de waterkeringbeheerder omtrent de vraag of door het verlenen van die omgevingsvergunning de waterstaatkundige functie niet wordt geschaad;
- d. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die betrekking heeft op een gebied aangewezen als "vrijwaringszone - molenbiotop" winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een molendeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van die omgevingsvergunning de windvang voor de molen of de waarde van de molen als landschapbepalend element niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor:

- a. het vergroten van het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende regels:
 1. het bouwvlak mag worden vergroot tot een rechthoek waarvan de oppervlakte maximaal 1,5 hectare bedraagt en de langste zijde maximaal 150 meter;
 2. het vergroten van het bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien uitbreiding binnen het bouwvlak door ruimtegebrek of door ongunstige situering van gebouwen

- onmogelijk is, dan wel indien dit noodzakelijk is voor het realiseren van een mestbassin;
3. indien sprake is van het vergroten van een bouwvlak binnen 100 meter van een bebouwde kom, verblijfsrecreatieterrein of natuurgebied, mag vergroting slechts plaatsvinden aan die zijde die is afgekeerd van het betreffende kwetsbare gebied;
- b. het aanpassen van de vorm van het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende regels:
1. het bouwvlak mag worden aangepast voor zover de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1 hectare, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bestaande bouwvlak meer bedraagt dan 1 hectare, het aangepaste bouwvlak maximaal die oppervlakte mag hebben;
 2. indien sprake is van het aanpassen van een bouwvlak binnen 100 meter van een bebouwde kom, verblijfsrecreatieterrein of natuurgebied, mag aanpassing slechts plaatsvinden aan die zijde die is afgekeerd van het betreffende kwetsbare gebied;
- c. het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", indien een uitbreiding tot boven de in artikel [3.2.1](#) sub g bepaalde maximale oppervlaktemaat noodzakelijk is ten behoeve van aanpassingen in verband met wettelijke eisen ten aanzien van dierenwelzijn. De bedrijfsvloeroppervlakte mag niet verder worden vergroot dan de oppervlakte die nodig is voor de huisvesting van hetzelfde aantal en soort dieren als die zijn vermeld in de omgevingsvergunning milieu, zoals die geldt ten tijde van de aanvraag;
- d. het omzetten van de bestemming van de gronden, opgenomen in de "wetgevingszone - wijzigingsgebied 1", in de bestemming "Natuur", met dien verstande dat het plan zal worden gewijzigd nadat ten behoeve van reservaatvorming en/of natuurontwikkeling de gronden op vrijwillige basis en gebruiksvrij zijn verworven;
- e. het projecteren van een nieuw bouwvlak ten behoeve van de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat nieuwvestiging uitsluitend is toegestaan indien het een verplaatsing betreft vanwege stads- of dorpsuitbreiding, ruilverkaveling, natuurontwikkeling of het oplossen van een milieuknelpunt;
- f. het toevoegen van dan wel omschakelen naar een andere grondgebonden agrarische bedrijfsvorm dan opgenomen in bijlage 4, dan wel een agrarisch hulp-, loon- en nevenbedrijf, binnen een bestaand bouwvlak;
- g. het omzetten van de bestemming van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen, waarvan de agrarische functie door bedrijfsbeëindiging is vervallen, in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat na planwijziging artikel [18](#) van overeenkomstige toepassing is;
- h. het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit in bestaande (bedrijfs)gebouwen, zoals aangegeven in de als bijlage 6 opgenomen lijst Nieuwe Economische Draggers kolom V, of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:
1. de Nieuwe Economische Drager binnen de bestaande bedrijfsbebouwing dient te worden gerealiseerd;
 2. voor het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager dient te worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;
- i. het toevoegen van een Nieuwe Economische Drager bij wijze van vervolgactiviteit in nieuwe (bedrijfs)gebouwen, zoals aangegeven in de als bijlage 6 opgenomen lijst Nieuwe Economische Draggers kolom V, of naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat:
1. nieuwbouw gepaard dient te gaan met de afbraak van bestaande bebouwing en/of een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie;
 2. de nieuwbouw moet passen binnen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf.

3.8.2 Voorwaarden

- a. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.8.1](#) sub a en sub b vinden tevens de volgende toetsen plaats als bedoeld in bijlage 5:
1. landschapstoets;
 2. milieutoets, in het bijzonder in relatie tot stikstofdepositie;

- b. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.8.1](#) sub c vinden tevens de volgende toetsen plaats als bedoeld in bijlage 5:
 - 1. noodzaaktoets;
 - 2. toets omgevingskwaliteiten;
 - 3. milieutoets, in het bijzonder in relatie tot stikstofdepositie;
- c. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.8.1](#) sub e vinden tevens de volgende toetsen plaats als bedoeld in bijlage 5:
 - 1. noodzaaktoets;
 - 2. volwaardigheidstoets;
 - 3. toets geen voormalig agrarisch bedrijf beschikbaar;
 - 4. toets ontsluitingsmogelijkheden;
 - 5. landschapstoets;
 - 6. milieutoets, in het bijzonder in relatie tot stikstofdepositie;
 - 7. flora- en faunatoets;
- d. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.8.1](#) sub f vinden tevens de volgende toetsen plaats als bedoeld in bijlage 5:
 - 1. noodzaaktoets;
 - 2. toets ontsluitingsmogelijkheden;
 - 3. milieutoets, in het bijzonder in relatie tot stikstofdepositie;
- e. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.8.1](#) sub g vinden tevens de volgende toetsen plaats als bedoeld in bijlage 5:
 - 1. toets geen ernstige beperking agrarische functie;
- f. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.8.1](#) sub h en sub i vinden tevens de volgende toetsen plaats als bedoeld in bijlage 5:
 - 1. toets geen ernstige beperking agrarische functie;
 - 2. toets geen onevenredige toename automobieliteit, met dien verstande dat burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de wegbeheerder;
 - 3. toets landschappelijke inpassing;
 - 4. milieutoets, in het bijzonder in relatie tot stikstofdepositie.

3.8.3 Procedureregels

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.8.1](#) zijn de algemene procedureregels van artikel [35](#) van toepassing.

Artikel 25 Waarde - Archeologie - 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie - 2" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van het ter plaatse aanwezige archeologisch waardevol gebied en van de ter plaatse aanwezige vindplaatsen, voor zover niet beschermd van rijkswege.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel [25.1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van een 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 overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is 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 een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in sub b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk waarvan de oppervlakte van de verstoring maximaal 250 m² bedraagt in gebieden met de bestemming "Waarde - Archeologie - 2";
 3. een bouwwerk dat niet dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geplaatst.

25.3 Specifieke gebruiksregels

25.3.1 Verhouding tot andere dubbelbestemmingen

Voor zover de in artikel [25.1](#) bedoelde dubbelbestemming samenvalt met een of meer andere dubbelbestemmingen, worden – ook ten opzichte van de in artikel [25.1](#) bedoelde dubbelbestemming – de regels in acht genomen die bij deze andere dubbelbestemming(en) behoren.

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

25.4.1 Verbod voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden zonder vergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering

van een bouwplan waarvoor met toepassing van artikel [25.2.1](#) sub b of sub c een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, of het ophogen van gronden met meer dan 40 cm;

- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van de bevoegde waterbeheerder;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

25.4.2 Uitzondering op het verbod voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Het in artikel [25.4.1](#) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen, waaronder mede wordt verstaan het vervangen of verwijderen van kabels en leidingen in een bestaand tracé;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of een ontgrondingsvergunning;
- d. werken en/of werkzaamheden waarbij geen grondbewerkingen plaatsvinden dieper dan 40 cm beneden het maaiveld;
- e. werken en/of werkzaamheden waarvan de oppervlakte van de verstoring maximaal 250 m² bedraagt in gebieden met de bestemming "Waarde - Archeologie - 2";
- f. archeologisch onderzoek.

25.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel [25.4.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts wordt een omgevingsvergunning in ieder geval verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het betrokken terrein in voldoende mate worden veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige;
- d. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

25.5 Wijzigingsbevoegdheid

25.5.1 Wijzigen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden, met inachtneming van de volgende regels, wijzigen voor:

- a. het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' aan gronden die ingevolge artikel 3.1 van de Erfgoedwet zijn of worden beschermd;
- b. het toekennen van een lagere waarde aan gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie - 2" indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze gronden van een lagere archeologische waarde zijn.

25.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak 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 een archeologisch deskundige.

25.5.3 Wijzigen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak 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 een archeologisch deskundige.

25.5.4 Procedureregel

Bij het toepassen van de bevoegdheid als bedoeld in de artikelen [25.5.1](#), [25.5.2](#) en [25.5.3](#) zijn de algemene procedureregels van artikel [35](#) van toepassing.