



Verkoopinformatie

Westkapelle

Pauluswegeling

Perceel landbouwgrond met een oppervlakte van 00.48.20 ha.

Algemeen

Perceel landbouwgrond aan de Pauluswegeling te Westkapelle.



Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			
			Ha.	Are	Ca	
Westkapelle	F	2443	00	48	20	Terrein (akkerbouw)
Totaal			00	48	20	

Aantekening kadaster:

- Geen

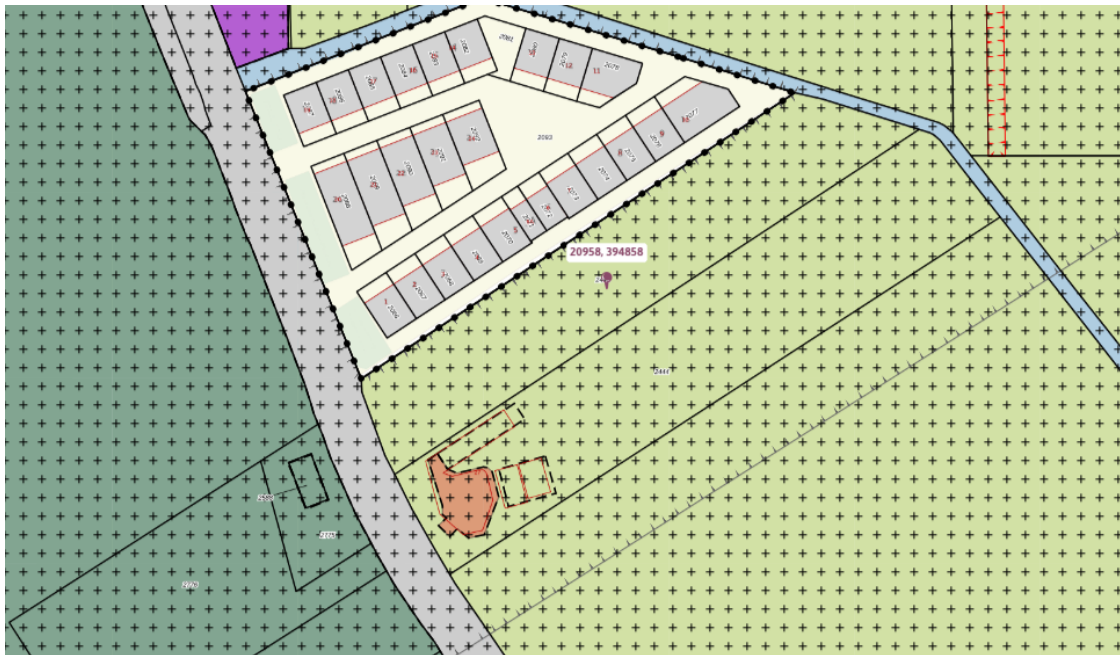
(Bron: Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers).

Bestemming

De percelen zijn gelegen in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) "Buitengebied", van de gemeente Veere, geconsolideerd 19-03-2025.

Bestemming:

Enkelbestemming: Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
 Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie - 3
 Gebiedsaanduiding: besloten, nagenoeg onbebouwd gebied
 Gebiedsaanduiding: grasland met bijzondere vegetatie
 Gebiedsaanduiding: kreekkruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon
 Gebiedsaanduiding: zone nieuwe landgoederen en landschapscampings



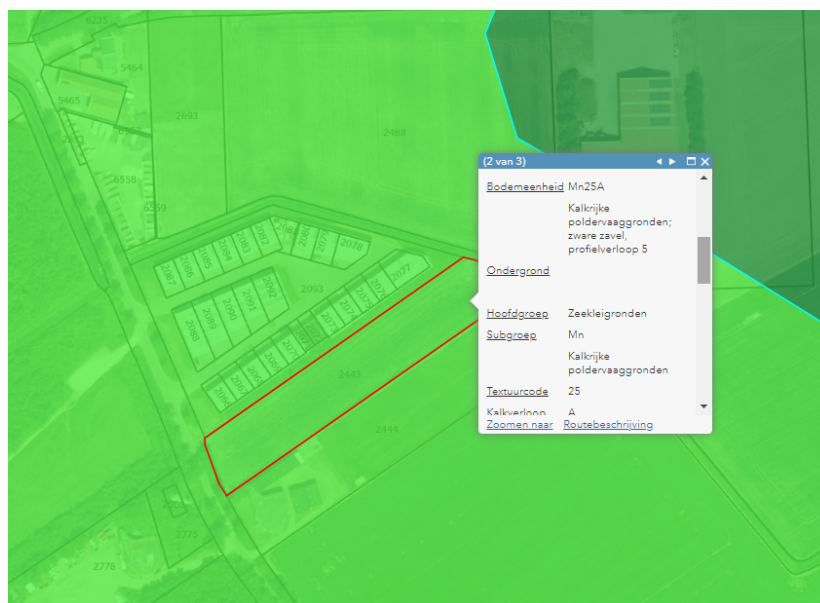
Fiscale aspecten

1.	Bijzondere fiscale aspecten:	Koper kan een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. Hij dient de gekochte cultuurgrond als bedoeld in dit wetsartikel, ten behoeve van de landbouw zelf bedrijfsmatig te gaan exploiteren of laten exploiteren. Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting zal vervallen en zal leiden tot belastingheffing als koper of zijn rechtsoptvolger het gekochte niet gedurende een termijn van tenminste tien jaren op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of doet exploiteren. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling.
2.	Overig / Ruilverkavelingsrente:	N.v.t.

Omschrijving

- Omschrijving:	Cultuurgrond
- Kadastraal bekend:	Gem. Westkapelle, sectie F, nr. 2443
- Oppervlakte:	Groot 00.48.20 ha.
- Ligging:	Pauluswegeling
- Kwalificatie oppervlakte:	Kalkrijke polder vaag grond
- Ruilverkavelingsrente:	Nee
- Ontsluiting:	Middels een dam op de openbare weg
- Kavelvorm:	Rechthoekig
- Schaduwwerking:	Aan de straatzijde staan bomen
- Bodemclassificatie:	Mn 25A
- A-horizont (bouwvoor):	Zware Zavel, profielverloop 5; <i>Profielverloop 5 - "overige zavel of klei met homogene, aflopende en oplopende profielen"</i>
- Waterhuishouding:	In orde
- Drainage:	Ja
- Vlakligging:	Het perceel ligt ca. 40 cm plus NAP. Het perceel draagt af naar de sloot aan de achterzijde.
- Droogtegevoelig:	Nee
- Watertrap:	VI = H 40-80 L >120
- Draagkracht:	Goed
- Afslibbaarheid:	Ca. 25%
- Geschiktheid:	Voor vele teelten geschikt

Bodemkaart



Bouwplan

				
2021	2022	2023	2024	2025
Tarwe	Tarwe	Aardappelen	Tarwe	Tarwe

Aanvaarding

De aanvaarding is in overleg. Voor het eert rovenooget.

Vraagprijs

Op aanvraag

Informatie

Algemeen:

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 (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.

Informatieplicht:

Koper heeft een eigen informatieplicht ter zaken alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordeningen e.d.

De in deze verkoopinformatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Worden toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daar geen rechten of aanspraken aan worden ontleend.

De koopprijs is kosten koper, dat wil zeggen dat de kosten van de overdracht van de eigendom voor rekening van koper komen. De kosten zijn: overdrachtsbelasting, notaris en kadaster.

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 (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.

Aansprakelijkheid

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed. Voor eventuele afwijkingen van de werkelijke situatie wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

Arvalis aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Mocht u nog vragen hebben of wilt u het object bezichtigen, bel rechtstreeks de heer F. de Kubber, te bereiken onder mobiele nummer 06 – 51 69 57 51

Uiteraard kunt u voor het maken van een afspraak en al uw overige vragen ook e-mailen naar ferko.de.kubber@arvalis.nl.

Bestemmingsplanregels

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. daarnaast ter plaatse van:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij': tevens voor een kwekerij;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf': tevens voor agrarische hulp- en nevenbedrijven met uitzondering van regionale mestopslagruimten of mestbassins;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf -1': tevens voor agrarische hulp- en nevenbedrijven en een tijdelijke opslag, met uitzondering van regionale mestopslagruimten of mestbassins;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en als genoemd in bijlage 1: tevens voor een intensief veehouderijbedrijf, mits de bedrijfsvloeroppervlakte van de desbetreffende gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij niet meer bedraagt dan de in Bijlage 1 per agrarisch bedrijf genoemde bedrijfsvloeroppervlakte;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': tevens voor een kassenbedrijf;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning': tevens voor een plattelandswoning;
- c. alsmede als neventak bij het onder a en b genoemde gebruik voor:
 1. kassen;
 2. intensieve tuinbouw in gebouwen;
 3. aquacultuur in gebouwen;
 4. de teelt van wormen of slakken;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag': mestopslag;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen': paardenstallen;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gebruiksgerichte paardenhouderij': tevens voor een gebruiksgerichte paardenhouderij;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag kunstmest zaai- en pootgoed': opslag voor kunstmest zaai- en pootgoed;

9. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': op- en overslag in de vorm van:
 - opslag van zand, grind, grond en schelpen;
 - opslag van zeewier met een maximale doorzet van 1.000 ton per jaar;
 - opslag van vetten van maximaal 50 m³;
 - opslag van afvalwater uit septictanks van maximaal 20 m³;
10. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - Nieuwe Economische Drager': een Nieuwe Economische Drager;
11. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur': appartementen in de schuur;
12. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping': een landschapscamping, waarbij het aantal standplaatsen gezamenlijk minimaal 10 en maximaal 60 bedraagt, en waarbij de standplaatsen uitsluitend van 1 maart tot 15 november mogen worden gebruikt;
13. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hofstedecamping': een hofstedecamping;
14. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 2': verblijfsrecreatie in een recreatiewoning, met dien verstande dat maximaal twee recreatiewoningen zijn toegestaan;
15. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur': maximaal 5 appartementen van maximaal 50 m² in een bestaande schuur;
16. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en de direct daarop aangrenzende agrarische gronden: een kleinschalig kampeerterrein;
17. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in kringloopproducten': opslag en detailhandel in kringloopartikelen;
18. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - groentewinkel': een groentewinkel;
19. ter plaatse van de aanduiding 'boekhandel': een boekhandel met een vloeroppervlak van maximaal 70 m²;
20. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theeschenkerij': een theeschenkerij waarvan het gezamenlijk oppervlak voor bezoekers ten hoogste 150 m² per bouwperceel bedraagt;
21. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - partijen': horeca in de vorm van besloten feesten en bijeenkomsten;
22. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - manege - 2': een manege met daarbij behorende verblijfsrecreatie;
23. ter plaatse van de aanduiding 'sport': een sportbedrijf;

- 24.
25. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein;
26. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan': een ijsbaan;
27. ter plaatse van de aanduiding: 'parkeerterrein-overloopterrein': een overloopparkerterrein;
28. het hobbymatig houden van dieren.

d. alsmede als neventak bij het onder a en b genoemde gebruik voor:

1. de verkoop van boerderij- en streekproducten;
2. de opslag van strandhuisjes en kleedcabines;
3. de opslag van kampeermiddelen en boten;
4. de opslag van agrarische producten;
5. de stalling van paarden van derden waaronder begrepen wordt het geven van instructie ten behoeve van paardrijden;

met dien verstande dat:

- de activiteiten als genoemd onder 1 tot en met 5 uitsluitend zijn toegestaan in het agrarisch bouwvlak en binnen bestaande bebouwing (met uitzondering van het geven van instructie ten behoeve van het paardrijden);
- de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de verkoop van boerderij- en streekproducten niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- de totale oppervlakte ten behoeve van de verkoop van boerderij- en streekproducten niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, natuurgebieden en andere functies;
- voldoende parkeer-, laad- en losgelegenheid op eigen terrein beschikbaar is;

e. en tevens voor:

1. toeristisch-recreatief medegebruik zoals fietsen, wandelen en paardrijden en de hierbij behorende voorzieningen;
2. waterhuishoudkundige voorzieningen;
3. het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschapswaarden, natuurwaarden en/of cultuurhistorische waarden;
4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch randzone': het behoud, herstel en/of versterking van het karakter van het gebied als agrarische randzone, het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschappelijke

en/of cultuurhistorische waarden en/of bufferfunctie ten opzichte van een aangrenzende bestemming natuurgebied;

5.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

4.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. per bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal woningen is aangegeven, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een tweede bedrijfswoning op afstand is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee bedrijfswoningen', 'specifieke vorm van wonen - drie bedrijfswoningen' of 'specifieke vorm van wonen - vier bedrijfswoningen' twee, drie respectievelijk vier bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning' een plattelandswoning onderdeel uitmaakt van het toegestane aantal bedrijfswoningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in kringloopproducten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitairgebouw': een sanitairgebouw annex recreatieruimte voor een kleinschalig kampeerterrein;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rolkas': een rolkas;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd in het bouwvlak;
- g. per bouwvlak is ten hoogste één agrarisch bedrijf toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijking vergroten bouwvlak' of de aanduiding 'wetgevingszone - afwijking vergroten bouwvlak zonder gebouwen' zijn gebouwen niet toegestaan.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

met inachtneming van het volgende:

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 8 meter respectievelijk 12 meter;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 750 m³;
- c.
- d. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen dan wel kassen ten behoeve van glastuinbouw en intensieve tuinbouw in gebouwen als neventak mag per bouwvlak niet meer bedragen dan voor:
 1. glastuinbouw 2.000 m²;
 2. intensieve tuinbouw in gebouwen 500 m²;
 3. aquacultuur in gebouwen 2.000 m²;

met dien verstande dat glastuinbouw als neventak niet is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'open, nagenoeg onbebouwd gebied' en 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied';

- e.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur 1' tot en met 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur 6' is een appartement/ bouwwerk voor recreatief nachtverblijf in de schuur toegestaan, waarbij per deelnummer de volgende maximale inhoud geldt:

nummer	inhoud (m ³)
1	198
2	220
3	234
4	268
5	288
6	300

- g. ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in de schuur' in combinatie met de specifieke bouwaanduiding 'maximaal aantal recreatie-appartementen' bedraagt het maximaal aantal appartementen in de schuur ten hoogste 6;
- h.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen' is een paardenstal toegestaan met een goothoogte van ten hoogste 3 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 7 meter;

- j. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen, voor zover niet aanwezig dan wel te realiseren binnen het bestaande bouwvolume, bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m² worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de bebouwde oppervlakte van het bij de tweede bedrijfswoning op afstand behorende bouwperceel ten hoogste 40% mag bedragen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rolkas' is een rolkas toegestaan met een oppervlakte en goothoogte van 1.200 m² respectievelijk 3,5 meter;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitairgebouw' is een sanitairgebouw annex recreatieruimte toegestaan met een oppervlakte en goothoogte van 74 m² respectievelijk 2,5 meter;
 - 1. in het geval dat een geheel nieuw bijgebouw wordt gebouwd de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3 meter respectievelijk 7 meter mag bedragen;
- m.
- n. ter plaatse van de aanduiding 'landschapscamping' zijn sanitairgebouwen en recreatieruimten ten dienste van en ondergeschikt aan de landschapscamping, waaronder tevens wordt begrepen zit- en kookgelegenheid, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 300 m² en een goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 7 meter;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' mag de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen en de oppervlakte van een bedrijfsperceel niet meer bedragen dan zoals genoemd in [Bijlage 3](#);
- p. de oppervlakte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m².

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 12 meter;
- d. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 5 meter;
- f. de bouwhoogte van een silo, met uitzondering van een (regionale) mestverzamelsilo, mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- g. de bouwhoogte van een stapmolen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- i. de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van mestverzamelsilo's mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter en 2.500 m³.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan:

- a. erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. overige erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 2 meter mag bedragen.

4.2.5 Overige bepalingen bij een kleinschalig kampeerterrein

Op een kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en de aangrenzende gronden waar een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is, gelden in afwijking van het bepaalde in [4.2.1](#), onder f, de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal standplaatsen';
- b. het aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt 0 tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximaal aantal permanente plaatsen' is opgenomen; in die gevallen bedraagt het maximaal aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen';
- c. per standplaats mag maximaal 1 hoofdkampeermiddel worden geplaatst;
- d. op een standplaats mogen naast het hoofdkampeermiddel als bedoeld onder c maximaal twee bijbehorende onderkomens worden geplaatst met een maximale oppervlakte van ieder 10 m²;
- e. de onderlinge afstand van hoofdkampeermiddelen tot elkaar bedraagt ten minste 5 meter;
- f. de oppervlakte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt maximaal 55 m²;
- g. de (bouw)hoogte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt ten hoogste 5 meter;
- h. de bouwhoogte van aansluitpalen voor elektra en/of water bedraagt, in afwijking van het bepaalde in [4.2.3](#) en [4.2.4](#), ten hoogste 1,5 meter;
- i. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt, in afwijking van het bepaalde in [4.2.3](#) en [4.2.4](#), ten hoogste 3,5 meter;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter, in afwijking van het bepaalde in [4.2.4](#);
- k. de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 meter;
- l. indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimten mag uitsluitend voor dat doel één nieuw gebouw worden opgericht, ten

behoefte van het kamperen op een kleinschalig kampeerterrein met een maximale oppervlakte van 200 m².

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken ten opzichte van de grenzen van het bouwvlak of perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar, met het doel te voorkomen, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast of afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, aan de sociale veiligheid dan wel in algemene zin aan de doeleinden van het plan, waaronder mede wordt verstaan het behoud van de aanwezige waarden.

4.3.2 Eisen ten aanzien van parkeren

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent de situering van parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in [4.2.1](#) sub b onder 1 voor de bouw van een tweede bedrijfswoning;
- b. het bepaalde in [4.2.1](#) sub b onder 3 voor de bouw van een bedrijfswoning ter plaatse van gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. voor het bepaalde onder a en b wordt uitsluitend een omgevingsvergunning verleend indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, hiervoor dient vooraf advies te worden ingewonnen van de Agrarische Adviescommissie Zeeland;
- d. de toegelaten hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in [4.2.3](#), voor het bouwen tot een maximale bouwhoogte van 12 meter;
- e. de toegelaten hoogte als bedoeld in [4.2.3](#), voor het bouwen van een zend- of ontvangstmast tot een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- f. de toegelaten hoogte voor bouwwerken als bedoeld in [4.2.4](#) en [4.2.5](#) onder j, voor het bouwen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter.

4.4.2 Paardenbak of stapmolen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2.1](#) onder d voor de bouw van een paardenbak of een stapmolen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. afgeweken wordt voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak;

- b. een omgevingsvergunning niet verleend wordt binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- c. de bouwhoogte van een stapmolen niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- d. het oprichten van lichtmasten en/of geluidsinstallaties niet is toegestaan;
- e. ontheffing niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#)).

4.4.3 Gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van [4.2.2](#) onder n voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen zoals genoemd in [Bijlage 3](#) met maximaal 20%, met dien verstande dat:

- a. door de vergroting geen extra lichthinder mag ontstaan;
- b. de vergroting gepaard dient te gaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, bestaande uit een goede landschappelijke inpassing van en/of landschapsontwikkeling in de nabijheid van het bouwvlak, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#)).

4.4.4 Oprichten teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2.1](#) onder d voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de teeltondersteunende voorzieningen staan ten dienste van en zijn bedrijfseconomisch ondergeschikt aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- c. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in aansluiting op agrarische bouwvlakken;
- d. de oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt per agrarisch bedrijf ten hoogste 1 hectare;
- e. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - 2. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#), met dien verstande dat:

- het bevoegd gezag bij toepassing van deze bevoegdheid verlangt dat een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, waarin de realisering en het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing worden vastgelegd;
- de landschappelijke inpassing dient te waarborgen dat de betreffende ontwikkelingen ook in de winterperiode grotendeels aan het zicht worden onttrokken.

4.4.5 Paardenstallen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.1](#) en [4.2](#) voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen' voor de bouw van niet tot een agrarisch bedrijf behorende paardenstallen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de daarbij behorende gronden ten minste 2.000 m² bedraagt;
- b. het bebouwd oppervlakte niet meer mag bedragen dan 40 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter respectievelijk 7 meter;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt;
- e. enkel voorzieningen ten behoeve van mestopslag van de ter plaatse te houden paarden en 2 wateropvangtonnen mogen worden geplaatst.

4.4.6 Kassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2.1](#) onder d voor de bouw van kassen in aansluiting op een reeds bestaand kassenbestand dat op de verbeelding is voorzien van een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw', met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van kassen per bedrijf niet meer dan 2 hectare mag bedragen;
- b. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#)).

4.4.7 Vergroting bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2.1](#) sub h voor het vergroten van het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. uitbreiding van het bouwvlak uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding of de aanduiding 'wetgevingszone - afwijking vergroten bouwvlak';
- b. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied' en 'kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' er sprake dient te zijn van een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#));

- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied' omtrent de ruimtelijke verschijningsvorm, situering en kwaliteitseisen van op te richten bouwwerken dient te worden voldaan aan het gestelde in de Nota Ruimtelijke kwaliteit of diens opvolger; ;
- d. uitbreiding niet leidt tot nadelige milieueffecten op de omgeving.

4.4.8 Afwijken NED

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2](#) voor het uitbreiden van bebouwing ten behoeve van een NED ter plaatse van een bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. uitbreiding van de gebouwen noodzakelijk is, omdat bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor het gebruik van de betreffende NED of niet beschikbaar zijn;
- b. het gaat om een krachtens artikel [3.6.2](#) toegestane NED;
- c. gebruik van bestaande gebouwen ten behoeve van de NED niet mogelijk of toegestaan is;
- d. afwijking wordt verleend tot een maximum oppervlakte van 200 m²;
- e. nieuwbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatieve functies is niet toegestaan;
- f. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#));
- g. afwijking slechts wordt verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

4.4.9 Aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2](#) en medewerking verlenen aan de bouw van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m²;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan; ;
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel [4.2.2](#) is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw of bijgebouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

4.4.10 Voorwaarden

Afwijkingen, zoals omschreven in artikel [4.4](#), worden slechts verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. voor zover het gronden betreft met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan de waarden van de gronden en het bouwplan uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is in verband met de belangen van de omliggende bestemmingen en functies;
- b. het verlenen van de omgevingsvergunning niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;
- c. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent:
 1. de vraag of voldaan wordt aan het bepaalde in artikel [4.4.10](#) onder b, met dien verstande dat advies slechts hoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een afwijking als bedoeld in artikel [4.4.4](#) of [4.4.6](#);
 2. de vraag of wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing, met dien verstande dat advies slechts hoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een afwijking als bedoeld in artikel [4.4.6](#);
- d. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de milieudeskundige, voor zover het gronden betreft met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone', omtrent de vraag of het bouwplan uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is in verband met de belangen van de omliggende bestemmingen en functies, met dien verstande dat advies slechts hoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een afwijking als bedoeld in artikel [4.4.6](#);
- e. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, zoals bedoeld in [4.4.1](#) en [4.4.6](#), wint het bevoegd gezag omtrent de vraag schriftelijk advies in bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) omtrent de vraag of het verlenen van een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf;
- f. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, zoals bedoeld in [4.4.7](#), wint het bevoegd gezag omtrent de vraag schriftelijk advies in bij het waterschap omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning de waterhuishoudkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het is verboden in boog- en gaaskassen of in rolkassen groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, te gebruiken;
- b. het is verboden in kassen groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, te gebruiken, tenzij kassen (gevel en dak) aan de binnenzijde volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling;

- c. het is verboden buiten de bouwvlakken mestbassins, anders dan tijdelijke mestopslag, of waterbassins te realiseren en te gebruiken;
- d. het is verboden buiten de bouwvlakken voorzieningen ten behoeve van aquacultuur of de teelt van slakken en/of wormen te realiseren en te gebruiken;
- e. het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstallen' opslag aanwezig te hebben anders dan mestopslag ten dienste van de ter plaatse te houden paarden alsmede wateropvangtonnen;
- f.
- g. het is verboden zonneparken te realiseren.

4.5.2 Met betrekking tot kleinschalig kamperen

- a. Kamperen op een kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan:
 - 1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
 - 2. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
 - 3. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', binnen de bestemming 'Bedrijf', 'Sport' of 'Wonen';
 - 4. indien en voor zover een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is;
- b. voor een kleinschalig kampeerterrein gelden voor het overige de volgende regels:
 - 1. het ter plaatse ingericht hebben van niet-permanente standplaatsen met ondersteuningsvoorzieningen is niet toegestaan buiten het kampeerseizoen;
 - 2. zowel het ter plaatse aanwezig zijn, als het in gebruik hebben van kampeermiddelen op niet permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
 - 3. het in gebruik hebben van kampeermiddelen op permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
 - 4. het aanwezig en voor gebruik beschikbaar hebben van meer niet-permanente standplaatsen en/of permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein dan het maximaal toegestane aantal standplaatsen en/of maximaal toegestane aantal permanente standplaatsen als bepaald in [4.2.5](#) onder a en b is niet toegestaan;
 - 5. het is verboden om kleinschalige kampeerterreinen met elkaar te verbinden, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting bij een kleinschalig kampeerterrein

Een kleinschalig kampeerterrein mag uitsluitend in gebruik genomen en gehouden worden, indien en voor zover:

- a. minimaal 4 hectare grond direct aansluitend op een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' duurzaam in agrarisch gebruik is als onderdeel van het op het bouwvlak gevestigde agrarische bedrijf, met dien verstande dat het kleinschalig kampeerterrein voor zover gelegen buiten het bouwvlak deel uit maakt van deze oppervlakte;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing voor ten tijde van de inwerkingtreding van de 1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied bestaande en op grond van een kampeervergunning krachtens de destijds van kracht zijnde Kampeerverordening toegestane kleinschalige kampeerterreinen;
- c. voorzien is in voldoende parkeerruimte op het kleinschalig kampeerterrein ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats wordt gehanteerd;
- d. voorzien is in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte en bij permanente standplaatsen van minimaal 7 meter breedte, met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer;
- e. een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, van waaruit de dagelijkse exploitatie van en toezicht op het kleinschalig kampeerterrein wordt uitgeoefend.

4.5.4 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een (bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 60 m²
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in [4.2.2](#) is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

4.5.5 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g.
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

4.5.6 Aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen in schuur' zijn twee verblijfsrecreatieve appartementen in de schuur toegestaan met een oppervlakte van maximaal 70 m² per appartement.

4.5.7 Voorwaardelijke verplichting - Strandweg 5 Koudekerke

1. Bouw en gebruik van een loods ten behoeve van de opslag van agrarische producten ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Overig – voorwaardelijke verplichting geluidsscherm en grondwal' is slechts toegestaan indien en voor zover:
 - a. ter plaatse van de op bijlage 15 bij de regels aanduiding 'te realiseren beplante grondwal' een grondwal wordt gerealiseerd met een hoogte van minimaal 3 en maximaal 4 meter;
 - b. deze grondwal wordt ingeplant met dichte opgaande beplanting, bestaande uit streekeigen soorten;
 - c. de wal met beplanting in stand en in goede conditie wordt gehouden door een adequaat beheer;
 - d. uiterlijk vóór de ingebruikname van de loods voorzien wordt in voldoende waterberging door de aanleg en duurzame instandhouding van twee vijvers met een minimale waterbergingscapaciteit van 155 m³, ter plaatse van de bestemming 'Water' met de aanduiding 'waterberging'.
2. Bouw en gebruik van ventilatoren ten behoeve van het drogen van agrarische producten ter plaatse van de op bijlage 15 bij de regels aangegeven aanduiding 'opslagloods agrarische producten' is slechts toegestaan indien en voor zover:
 - a. maximaal zes ventilatoren worden gebouwd;
 - b. ventilatoren uitsluitend in de noordgevel van de loods worden gebouwd;

- c. het bronvermogen van een ventilator maximaal 88 dB(A) bedraagt;
- d. de luchtkanalen van de ventilatoren worden voorzien van geluidisolatie zodat het geluidniveau van een ventilator bij de gevelopening van het luchtkanaal maximaal 78 dB(A) bedraagt;
- e. de opening van de luchtkanalen in de gevel zich op maximaal 1,00 m boven het peil bevindt;
- f. in het verlengde van de westgevel van de loods, direct aansluitend op de noordgevel een geluidsscherm van kokosmatten wordt gerealiseerd met een hoogte van 2,5 m en een lengte van 4 m, zoals aangeduid op bijlage 15 van de regels met de aanduiding 'geluidsscherm';
- g. het geluidsscherm duurzaam in stand wordt gehouden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m²;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d.
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- h. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.

4.6.2 Afwijken NED

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 voor het gebruik van bebouwing ten behoeve van een Nieuwe Economische Drager (NED), met dien verstande dat:

- a. vv
 - 1. een NED die voorkomt in de Lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in [Bijlage 13](#) ;

2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met een NED zoals opgenomen in [Bijlage 13](#);
- b. verblijfsrecreatieve functies, zoals genoemd in [Bijlage 13](#), in afwijking van het bepaalde onder a niet zijn toegestaan in gebouwen met in hoofdzaak stalen wanden;
- c. een NED gevestigd dient te worden in de bestaande gebouwen in een bouwvlak;
- d. een NED niet is toegestaan in woningen;
- e. voor verblijfsrecreatieve functies zoals genoemd in Bijlage 13 aanvullend de volgende voorwaarden gelden;
 1. het bruto-vloeroppervlak per verblijfsrecreatieve eenheid mag niet groter zijn dan 100 m²
 2. afwijking kan worden toegepast voor:
- f. in afwijking van het bepaalde onder e gelden voor verblijfsrecreatieve functies zoals genoemd in [Bijlage 13](#) ter plaatse van bouwvlakken met de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of de 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' de volgende voorwaarden
 - 1.
 2. verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan in maximaal 2 cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met een maximum van 2 per gebouw;
 - 3.
 4. het karakter van de schuur/schuren moet gehandhaafd blijven zodat zo min mogelijk aanpassingen plaatsvinden;
 5. de oorspronkelijke indeling van de schuur en daarmee de cultuurhistorische elementen moeten zichtbaar blijven;
 6. een cultuurhistorisch deskundige wordt gevraagd te adviseren omtrent de hiervoor onder sub 4 en 5 genoemde aspecten en over de vraag of de beoogde verblijfsrecreatieve eenheden de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en het ensemble niet onevenredig schaden;
- g. het aantal verblijfsrecreatieve eenheden mag per bouwvlak maximaal 2 stuks bedragen;
 1. de arbeidsbehoefte;
 2. de ruimtelijke uitstraling;
 3. de verkeersaantrekkende werking, waarbij de afwijking niet tot een onevenredige toename leidt van de automobiliteit;
 4. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;

- h. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid niet negatief worden beïnvloed, alvorens wijziging toe te passen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
- i. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen niet is toegestaan;
- j. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. een bedrijfswoning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, van waaruit de permanente bewoner van die woning de dagelijkse exploitatie van en toezicht op de NED uitoefent.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens de bestemming [Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#) toelaatbaar bedrijf;
- b. bij splitsing van een agrarisch bedrijf dient zowel het bestaande bedrijf als het nieuw te vestigen bedrijf een volwaardig agrarisch bedrijf te zijn;
- c. het projecteren van een bouwvlak dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en aangetoond dient te zijn dat na planwijziging sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij glastuinbouw bij wijze van neventak en teeltondersteunende voorzieningen niet worden meegerekend;
- d. aangetoond dient te zijn dat geen of niet tijdig vrijkomende en geschikte agrarische bedrijven of voormalige agrarische bedrijven beschikbaar zijn;
- e. nieuwvestiging dient gepaard te gaan met de sanering van (voormalige) agrarische opstallen elders in de provincie Zeeland en aangetoond te worden met een saneringsplan;
- f. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast ter plaatse van gronden:
 - 1. met de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied', 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied' en/of 'geledingszone';
 - 2. met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone';
- g. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
 - 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 - 3. onevenredige aantasting van landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden;

4. onevenredige schade aan infrastructuur, met name gelet op de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
5. onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het Landfront Vlissingen ter plaatse van de dubbelbestemming '[Waarde - Cultuurhistorie](#)';
- h. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- i. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#)).

4.7.2 Wijzigingsbevoegdheid vergroten bouwvlak tot 2 hectare

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens de bestemming [Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#) toelaatbaar bedrijf en ingeval van vergroting op een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. wijziging en/of vergroting van het bouwvlak dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 3. ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone': onevenredige aantasting van landschappelijke waarden;
 4. onevenredige aantasting van landschappelijke waarden;
 5. significant negatieve milieugevolgen op een nabij gelegen Natura-2000 gebied;
- d. de totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan:
 1. 2 hectare indien het een grondgebonden bedrijf betreft;
 2. 1 hectare indien het een agrarisch hulp- en nevenbedrijf, niet zijnde een regionale mestverzamelsilo, betreft met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf';
- e. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#)).

4.7.3 Wijzigingsbevoegdheid intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan ten behoeve van het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte voor intensieve veehouderij te wijzigen en in verband hiermee het vergroten van het bouwvlak, indien dit noodzakelijk is in verband met een aanscherping van de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit een oogpunt van dierenwelzijn, met dien verstande dat het aantal dieren niet mag toenemen.

4.7.4 Wijzigingsbevoegdheid uitbreiding bouwvlak kassen 4 hectare

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, bouwvlakken met de aanduiding 'glastuinbouw' te vergroten, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlakte van kassen per bedrijf niet meer dan 4 hectare mag bedragen;
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en functies;
 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 3. onevenredige schade aan infrastructuur, met name gelet op de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
 4. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone': onevenredige aantasting van landschappelijke waarden;
- c. dit gepaard gaat met de sanering van kassen elders in de provincie en dit aangetoond dient te worden met een saneringsplan;
- d. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#)).

4.7.5 Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsbeëindiging (Ruimte voor ruimte)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve het oprichten van woningen bij sloop van voormalige agrarische bebouwing in het kader van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, met inachtneming van het volgende:

- a. de betreffende bebouwing, dan wel percelen, komen niet voor op [Bijlage 7](#) van deze regels;
- b. er dient sprake te zijn van beëindiging van bedrijfsactiviteiten, waarbij er tevens geen sprake is van nieuwvestiging van het betreffende agrarische bedrijf elders;
- c. per 500 m² te slopen bedrijfsgebouwen of 0,5 hectare glasopstallen mag één woning worden gebouwd met een maximum van drie woningen;
- d. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen (agrarische) bedrijven;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³;

- f. de te bouwen woningen dienen op minimaal 50 meter afstand te worden gebouwd vanaf gesitueerde kassen en, primair, de daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf gronden waarop ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan fruitteelt is gesitueerd;
- g. na planwijziging is de bestemming '[Wonen](#)' van overeenkomstige toepassing.

4.7.6 Wijzigingsbevoegdheid gebruiksgerichte paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na bedrijfsbeëindiging aan de bestemming van een bouwvlak de aanduiding 'paardenhouderij' toe te voegen, met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bouwvlak en het bouwvolume van de gebouwen mogen niet worden vergroot;
- b. de aanwezige goothoogte van de gebouwen mag niet worden gewijzigd;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

4.7.7 Wijzigingsbevoegdheid natuur, bos en landschapsontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' of de bestemming 'Natuur', al dan niet voorzien van de aanduiding 'bos', dan wel aan de gronden de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' toen te kennen, met inachtneming van het volgende:

- a. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan indien het beheer van de gronden in overwegende mate wordt gericht op de aanwezige en potentiële natuurwaarden dan wel op bos-, natuur- en landschapsontwikkeling en:
 - 1. de gronden hiervoor gebruiksvrij zijn verworven ter uitvoering van (sectorale) beleidsdocumenten of;
 - 2. de gronden grenzen aan gronden die zijn voorzien van de bestemming '[Natuur - Buitenplaats](#)';
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

4.7.8 Wijzigingsbevoegdheid recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming van een terrein te wijzigen in de bestemming '[Recreatie](#)' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' en de bestemming '[Natuur](#)' voor de realisering van een landschapscamping, met inachtneming van het volgende:

- a. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan in aansluiting op een bestaand agrarische bouwvlak van een agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte structureel en langdurig in gebruik zijnde cultuurgrond van het bedrijf exclusief de landschapscamping en de daarbij behorende natuur- en landschapselementen,

mag niet kleiner zijn dan twee maal de oppervlakte van de landschapscamping inclusief de oppervlakte van de daarbij behorende natuur- en landschapselementen;

- c. de omvang van de landschapscamping mag niet minder dan 10 en niet meer dan 60 standplaatsen bedragen waarop uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan, met dien verstande dat extra standplaatsen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet zijn toegestaan
- d. er mogen niet meer dan 30 standplaatsen per hectare worden gerealiseerd;
- e. sanitaire voorzieningen en kleine recreatieruimten tot een maximale oppervlakte van 300 m² mogen worden ondergebracht in bestaande gebouwen op het bijbehorende agrarisch bouwvlak;
- f. indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering mag – in afwijking van het bepaalde onder e – binnen het bouwvlak één nieuw gebouw worden opgericht met een maximale oppervlakte van 300 m²;
- g. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een overschrijding van het maximaal aantal toegestane landschapscampings binnen het plangebied van vijf;
- h. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan op gronden die zijn aangeduid als zone 'nieuwe landgoederen en landschapscampings';
- i. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 12](#)) waarvoor ter beoordeling van het landschappelijk inpassingsplan advies wordt ingewonnen bij een landschapsdeskundige;
- j. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een overschrijding van het maximaal aantal toegestane landschapscampings binnen het plangebied van vijf;
- k. de standplaatsen en overige voorzieningen ten behoeve van de landschapscamping, gebouwen en groenvoorzieningen uitgezonderd, mogen niet worden aangelegd of opgericht binnen een afstand van 50 meter, vanaf de dichtstbijzijnde gevel, van een naburige woning
- l. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige schade aan infrastructuur, met name gelet op de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
- m. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen toegestaan indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- n. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;
 - 2. onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden;
- o. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast als naar verwachting geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet, dan wel de Wet natuurbescherming kan worden verleend;

- p. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen toegestaan indien door middel van een watertoets is aangetoond dat de aanleg van de landschapscamping geen nadelige invloed heeft op de waterhuishouding in het gebied.

4.7.9 Wijzigingsbevoegdheid naar wonen na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na bedrijfsbeëindiging de bestemming van een bebouwingsvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bebouwingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen mag niet worden vergroot;
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

4.7.10 Wijzigingsbevoegdheid voormalige agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen in een 'plattelandswoning', met dien verstande dat na planwijziging de regels onder artikel [4.2.2](#) onder a, b en k onverminderd van toepassing blijven.

4.7.11 Wijzigingsbevoegdheid - wro zone 1

- a.
- b.
- c.
- d.

4.7.12 Wijzigingsbevoegdheid uitbreiding aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen door het maximaal toegestane aantal standplaatsen en/of permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein, als bepaald in [4.2.5](#), te vergroten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25 per kleinschalig kampeerterrein;
- b. het aantal permanente standplaatsen mag per kleinschalig kampeerterrein maximaal 20% van het maximaal toegelaten standplaatsen op het kleinschalig kampeerterrein bedragen, waarbij na toepassing van het percentage er in absolute aantallen een afronding naar beneden plaatsvindt;
- c. een kleinschalig kampeerterrein met uitbreiding – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat eerst een adequate landschappelijke inpassing is aangebracht bestaande uit de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook met streek- en gebiedseigen soorten, met een

breedte van minimaal 5 meter, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken. Hiertoe wordt een inrichtings- en beplantingsplan door de initiatiefnemer ingediend dat wordt beoordeeld door een landschapsdeskundige;

- d. indien op het kleinschalig kampeerterrein permanente standplaatsen toegestaan zijn, dient, in afwijking van het bepaalde onder c, de breedte van de dicht begroeide beplantingsstrook minimaal 7 meter te bedragen;
- e. ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein dient per toegestane extra standplaats voorzien te worden in voldoende parkeerruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op of in de directe omgeving van het kleinschalig kampeerterrein, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats van toepassing is;
- f. bij uitbreiding van het toegestane aantal standplaatsen en/of permanente standplaatsen boven 15 standplaatsen dient voorzien te worden in voldoende verevening, waaronder wordt verstaan toevoeging aan omgevingskwaliteit of ruimtelijke kwaliteit, waarbij de kwaliteitstoevoeging gewaardeerd kan worden op:
 - 1. minimaal € 800,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging individueel uitvoert, of;
 - 2. minimaal € 500,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging gezamenlijk met andere ondernemers in één fysiek project uitvoert;
- g. kleinschalige kampeerterreinen mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.

4.7.13 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterrein

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve van de nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterrein, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25 per kleinschalig kampeerterrein;
- b. het aantal permanente standplaatsen mag per kleinschalig kampeerterrein maximaal 20% van het maximaal aantal toegelaten standplaatsen op het kleinschalig kampeerterrein bedragen, waarbij na toepassing van het percentage er in absolute aantallen een afronding naar beneden plaatsvindt;
- c. de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 meter;
- d. een kleinschalig kampeerterrein – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat eerst een adequate landschappelijke inpassing is aangebracht bestaande uit de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook met streek- en gebiedseigen soorten, met een breedte van minimaal 5 meter, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken. Hiertoe wordt een inrichtings- en beplantingsplan door de initiatiefnemer ingediend dat wordt beoordeeld door een landschapsdeskundige;

- e. indien op het kleinschalig kampeerterrein permanente standplaatsen toegestaan zijn, dient, in afwijking van het bepaalde onder e, de breedte van de dicht begroeide beplantingsstrook minimaal 7 meter te bedragen;
- f. ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein dient per toegestane standplaats voorzien te worden in voldoende parkeerruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op of in de directe omgeving van het kleinschalig kampeerterrein, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats van toepassing is;
- g. bij uitbreiding van het toegestane aantal standplaatsen boven 15 standplaatsen dient voorzien te worden in voldoende in voldoende verevening, waaronder wordt verstaan toevoeging aan omgevingskwaliteit of ruimtelijke kwaliteit, waarbij de kwaliteitstoevoeging gewaardeerd kan worden op:
 - 1. minimaal € 800,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging individueel uitvoert, of;
 - 2. minimaal € 500,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging gezamenlijk met andere ondernemers in één fysiek project uitvoert;
- h. kleinschalige kampeerterreinen mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.

4.7.14 Toetsing

Alvorens te beslissen omtrent vaststelling van een wijziging winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van:

- a. de agrarisch deskundige:
 - 1. indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in artikel [4.7.1](#), [4.7.2](#) en [4.7.4](#) omtrent de vraag, of de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en of sprake is van een volwaardig bedrijf;
 - 2. indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in artikel [4.7.3](#) omtrent de vraag of de wijziging noodzakelijk is in verband met een aanscherping van de wettelijke huisvestingseisen voor vee vanuit een oogpunt van dierenwelzijn;
 - 3. indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in artikel [4.7.2](#) omtrent de vraag of de wijziging betrekking heeft op een volgens de bestemming [Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#) toelaatbaar bedrijf en de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige, indien een wijzigingsplan betrekking heeft op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone', omtrent de vraag of de wijziging toelaatbaar is in verband met de landschappelijke waarden van het gebied, dan wel voor zover het gronden betreft grenzend aan de bestemming '[Natuur](#)', waarbij getoetst wordt of het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan de waarden van het aangrenzende natuurgebied, met dien verstande dat dit sublid niet van toepassing is op een wijziging als bedoeld in [4.7.7](#);

- c. de milieudeskundige, indien een wijzigingsplan betrekking heeft op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone', omtrent de vraag of de wijziging ter plaatse aanvaardbaar is in verband met de belangen van de omringende bestemmingen, met dien verstande dat dit sublid niet van toepassing is op een wijziging als bedoeld in [4.7.7](#);
- d. de wegbeheerder, indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in [4.7.1](#), [4.7.4](#), [4.7.5](#) en [4.7.8](#), omtrent de vraag of de wijziging toelaatbaar is in verband met de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan en in verband met de verkeersveiligheid.

4.7.15 Wijzigingsbevoegdheid beëindiging kleinschalig kampeerterrein

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan wijzigen door de ter plaatse van toepassing zijnde aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', 'maximaal aantal standplaatsen' en 'maximaal aantal permanente standplaatsen' te verwijderen, indien:

- a. de exploitatie van het terrein voor kleinschalig kamperen gedurende ten minste twee achtereenvolgende kampeerseizoenen gestaakt of beëindigd is;
- b. de regels, ondanks herhaalde handhavingsacties, niet worden nageleefd;
- c. de vergunninghouder of diens rechtsopvolger daarom verzoekt.

4.7.16 Wijzigen vorm bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen met inachtneming van het volgende:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens de bestemming '[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)' toelaatbaar bedrijf;
- b. wijziging van het bouwvlak dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
 - 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 - 3. onevenredige aantasting van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
- d. de totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet toenemen.

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

4.8.1 Verbod

Het is verboden grondwallen aan te brengen.

4.8.2 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

- a. Het is verboden op de tot '[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)' bestemde gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van verhardingen boven een oppervlaktemaat van 100 m² en het aanleggen van verharde of onverharde paden;
 2. het verwijderen (vellen, rooien) van houtgewassen;
 3. het beplanten van gronden met houtgewassen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
 4. het diepploegen (meer dan 50 cm);
 5. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 6. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 7. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.
- b. Het is uit oogpunt van de milieuhygiënische situatie verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders boomgaarden aan te planten binnen 50 meter van een aangrenzende woonkern of verblijfsrecreatief gebied.
- c. Het aanbrengen van afdekfolies anders dan voor containervelden is, met inachtneming van het bepaalde onder [4.5.1](#) onder b, uitsluitend toegestaan voor een aaneengesloten jaarlijkse periode van 4 maanden.

4.8.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien de in artikel [4.1](#) omschreven waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de werken geen onevenredig nadelige gevolgen voor de naast liggende gebieden hebben.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in [4.8.2](#) onder a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de genoemde waarden van het gebied, met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt of indien planvorming door de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer of de Stichting het Zeeuws Landschap is voorbereid.

4.8.4 Uitzondering op verbod

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in [4.8.2](#) :

- a. welke het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreft;
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

- c. waarvoor krachtens de Wet natuurbescherming een vergunning is verleend;
- d. ter plaatse van een bouwvlak en waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is verleend .

Artikel 28 Waarde - Archeologie - 3

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie - 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel [28.1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 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. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in artikel [28.2](#) onder b1, b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een 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 maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
 - 4.

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

28.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie - 3](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het ophogen van gronden tot een hoogte van ten minste 2 meter;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

28.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel [28.3.1](#) is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel [28.2](#) in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
- e. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- f. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [28.3.1](#) nodig is.

28.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel [28.3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. 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 behoud van archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. de begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

28.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

28.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie - 3](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.

28.4.2 Uitzondering op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in artikel [28.4.1](#) is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel [28.2](#) in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 500 m² bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [28.4.1](#) nodig is.

28.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning zoals in artikel [28.4.1](#) bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de sloopvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. de begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

28.5 Wijzigingsbevoegdheid

28.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in artikel [28.1](#) genoemde bestemming 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 de 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.

28.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in artikel [28.1](#) genoemde bestemming 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. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

