



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**PERCEEL LANDBOUWGROND
AAN DE SINT PIETERSDIJK
EN KLEINE BOOMDIJK
TE SINT KRUIS
(ZEEUWS-VLAANDEREN),
GROOT 04.18.50 HA**

Kenmerk
60420518

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan het hierna omschreven perceel cultuurgrond ter grootte van 04.18.50 ha, gelegen aan de Sint Pietersdijk en Kleine Boomdijk, nabij de Molenweg te Sint Kruis (gemeente Sluis, Zeeuws-Vlaanderen).

OMSCHRIJVING

Het perceel is gelegen in Sint Kruis, een klein dorpje in nabij Aardenburg (gemeente Sluis) in Zeeuws-Vlaanderen, nabij de landsgrens tussen België en Nederland.

Het perceel is van landbouwkundig uitstekende kwaliteit. De ontsluiting van het perceel geschiedt via de Sint Pietersdijk en de Kleine Boomdijk. Het perceel ligt ten noorden van het Groote Gat en ten oosten van de Sint Kruis Kreek.

TE KOOP AANGEBODEN PERCEEL

oppervlakte	circa 04.18.50 ha
kadastraal bekend	gemeente Aardenburg, sectie O, nummer 549
ligging	aan de Sint Pietersdijk en Kleine Boomdijk nabij de Molenweg
gebruik	agrarische teelten, zie verder onder 'Gebruik'
ontsluiting	goed, via dammen naar openbare wegen
grondsoort	lichte zavel
kwaliteit	goed
kavelvorm	redelijk
ontwatering	redelijk, via natuurlijke afwatering op de Sint Kruis Kreek
herinrichtingsrente	geen
voorzieningen	onbekend
ziekten en/of plagen	onbekend
bijzonderheden	geen

KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Aardenburg	O	549	04.18.50 ha
Totaal groot			04.18.50 ha

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



GEBRUIK

Het huidige gebruik van het perceel is akkerbouwland. Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is niet met zekerheid te stellen. Verkoper heeft het perceel nimmer in exploitatie gehad en kan dan geen uitsluitsel over het gebruik geven. Onderstaande teelten zijn aannames, gebaseerd op de lokaal aanwezige kennis en ervaring onder partijen die woonachtig c.q. werkzaam zijn in de directe omgeving¹:

	2025	2024	2023	2022	2021
Te koop aangeboden perceel	Bonen*	Gerst*	Mais*	Mais*	Bonen*

*aanname

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

- Het aangeboden perceel is niet belast met herinrichtingsrente.
- De jaarlijkse waterschapslasten in 2026 bedragen € 115,53 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is niet belast met zakelijke rechten.

Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen beperkte rechten, erfdienstbaarheden of enig andere lasten of beperkingen uit overeenkomst op het perceel.

KWALITEIT

De grond is van een landbouwkundig uitstekende kwaliteit en aan te merken als kalkrijke poldervaaggrond; lichte zavel, profielverloop 2.² Het aangeboden perceel is goed ontwaterd en uitstekend geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het 'Omgevingsplan gemeente Sluis', in werking sinds 24 februari 2025. De regels van het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 23 juni 2011 zijn nog steeds van toepassing.

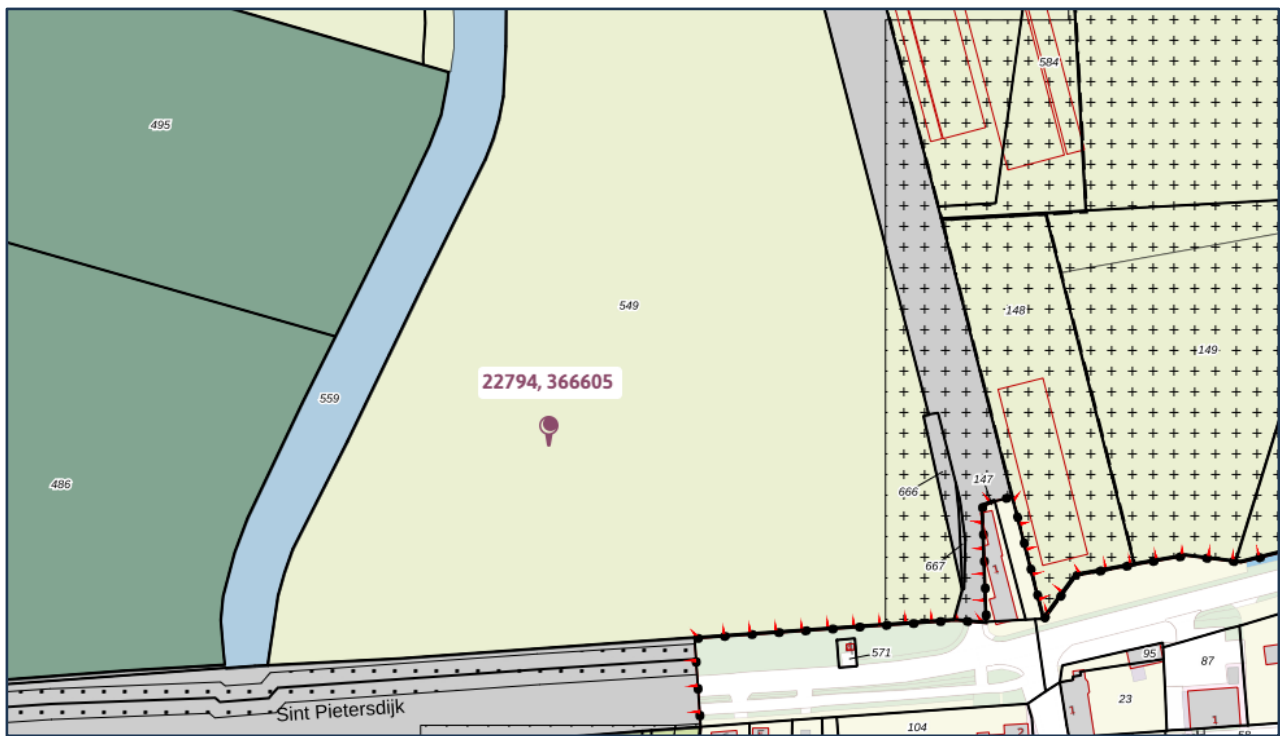
Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch -2'.

Het perceel is gelegen in 'wro- zone – wijzigingsgebied 2'.

¹ Bron: Boer & Bunder

² Bron: STIBOKA





Bijlage 3: uittreksel van de bestemmingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Sluis zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft recent geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op het aangeboden perceel.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor agrarische exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

JACHT

Het is verkoper onbekend of de jacht verhuurd is.

PRODUCTIERECHTEN/SUBSIDIES

Op het aangeboden perceel rusten geen productierechten en/of (aanspraak op) subsidies.



ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	op aanvraag

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Julian Bartels, mobiel: 06-53260173 of e-mail: jbartels@ovtr.nl.

Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.





OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

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





Legenda



Te koop aangeboden perceel

Kenmerk: 60420518/G02/jba

januari 2026

Schaal: 1:12.500

Te koop aangeboden perceel landbouwgrond, gelegen aan de Sint Pietersdijk en Kleine Boomdijk te Sint Kruis, ter grootte van 4.18.50 ha

OVERWATER
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



0 20 40 Meter



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl

Legenda



Te koop aangeboden perceel

Kenmerk: 60420518/G01/jba

januari 2026

Schaal: 1:3.000

Te koop aangeboden perceel landbouwgrond, gelegen aan de Sint Pietersdijk en Kleine Boomdijk te Sint Kruis, ter grootte van 4.18.50 ha



Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.

BIJLAGE 2

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





Esri Nederland, beeldmateriaal.nl

Legenda



Te koop aangeboden perceel

OMSCHRIJVING



Kalkrijke poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 2

Kenmerk: 60420518/G03/jba

januari 2026

Schaal: 1:12.500

Te koop aangeboden perceel landbouwgrond, gelegen aan de Sint Pietersdijk en Kleine Boomdijk te Sint Kruis, ter grootte van 4.18.50 ha



Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.

BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN DE
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **artikel 5 Agrarisch - 2**

- **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Agrarisch - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en nutsvoorzieningen.

- **5.2 Bouwregels**

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van paardenbakken, stapmolens, stellingen, overkappingen en voorzieningen voor opslag – worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

- **5.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zoals mestbassins en bassins voor de opslag van andere stoffen zoals water, zijn niet toegestaan;
- b. de opslag van goederen is niet toegestaan;
- c. containervelden en bassins ten behoeve van aquacultuur zijn niet toegestaan.

- **5.4 Wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen in de bestemming Natuur of Water met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging kan uitsluitend worden toegepast voor de realisering van de ecologische hoofdstructuur;

- b. wijziging kan uitsluitend worden toegepast indien de gemeenteraad is gehoord;
- c. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven door de natuurbeheerder.

hoofdstuk 3 Algemene regels

- **artikel 46 Algemene wijzigingsregels**

- **46.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

- **46.2 Archeologische verwachtingswaarden**

- **46.2.1 Wijziging voor verwijdering van de dubbelbestemming**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1, Waarde - Archeologie - 2 of Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging vindt slechts plaats als:

- 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. of het op grond van nader archeologisch onderzoek of vast te stellen archeologie beleid niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;

- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

- **46.2.2 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak ten behoeve van het veiligstellen van archeologische waarden**

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bouwvlakken veranderen, indien dit op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging vindt slechts plaats als:

1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn;
2. het op grond van nader archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;

b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

▪ **46.2.3 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak ten behoeve van de onderliggende archeologische bestemming**

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van de bouwvlakken veranderen, indien de bebouwing ten behoeve van de voor dat bouwvlak geldende bestemming zonder deze verandering niet of niet goed zou kunnen worden gerealiseerd en op grond van archeologisch onderzoek is gebleken dat de verandering van het bouwvlak geen afbreuk doet aan de bescherming of de veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden, met inachtneming van de volgende regels:

a. wijziging vindt slechts plaats als:

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

b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

▪ **46.2.4 Wijziging voor de verschuiving en vormverandering van een bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van de bouwvlakken op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging vindt slechts plaats indien sprake is van een verschuiving en / of vormverandering van het bouwvlak

waarbij de gronden die in het bouwvlak worden opgenomen niet zijn bestemd tot Waarde - Archeologie;

- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

- o **46.3 Wijziging nieuwe landgoederen**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming van gronden te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Natuur en / of Water met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' ten behoeve van de realisering van landgoederen met een woonfunctie op de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1', met in achtneming van het volgende:

- a. de omvang van een nieuw landgoed bedraagt tenminste 5 ha, waarvan tenminste 4 ha bestaat uit jaarrond openbaar toegankelijk terrein dat is ingericht met bos of open natuurgebied, water daaronder begrepen, met streekeigen natuur- en landschapswaarden; de gronden waarop de landschaps- en natuurwaarden worden gerealiseerd krijgen na wijziging de bestemming Natuur met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed';
- b. bestaande, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- c. het aantal woningen / wooneenheden per landgoed bedraagt ten hoogste 3;
- d. het aantal hoofdgebouwen per landgoed bedraagt ten hoogste 3;
- e. de totale inhoud van de hoofdgebouwen per landgoed bedraagt tenminste 2.500 m³ en ten hoogste 4.500 m³;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt tenminste 6 m;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt tenminste 12 m;
- h. per hoofdgebouw bedraagt het aantal bijgebouwen ten hoogste één;
- i. de oppervlakte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 200 m²;
- j. de goothoogte en de bouwhoogte van een bijgebouw bedragen respectievelijk ten hoogste 4 en 8 m;
- k. indien meer dan één hoofdgebouw wordt gerealiseerd, wordt per extra hoofdgebouw 1 ha extra landschaps- of natuurontwikkeling gerealiseerd;

- l. een landgoed wordt niet doorsneden door dijken, verharde wegen breder dan 5 m of waterlopen breder dan 25 m;
- m. op een landgoed wordt voldoende openbare parkeergelegenheid gerealiseerd;
- n. openbaar toegankelijke paden worden verspreid over het landgoed aangelegd;
- o. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
- p. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- q. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- r. medewerking wordt niet verleend alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden die deel uitmaken van het landgoed.

- o **46.4 Wijziging uitbreiding bestaande landgoederen**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in de bestemmingen Wonen en Natuur met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' ten behoeve van de uitbreiding van, op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, als zodanig bestemde landgoederen, met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen /wooneenheden per landgoed mag worden uitgebreid tot ten hoogste 3;
- b. het aantal hoofdgebouwen per landgoed mag worden uitgebreid tot ten hoogste 3;
- c. per extra hoofdgebouw wordt, aansluitend aan het bestaande landgoed tenminste 1 ha jaarrond openbaar toegankelijk terrein ingericht met bos of open natuurgebied, water daaronder begrepen, met streekeigen natuur- en landschapswaarden;
- d. de gezamenlijke inhoud van de hoofdgebouwen bedraagt per landgoed tenminste 2.500 m² en ten hoogste 4.500 m²;
- e. per hoofdgebouw bedraagt het aantal bijgebouwen ten hoogste één;
- f. de oppervlakte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 200 m²;
- g. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;

- h. bestaande, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschapsdeskundige;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- k. medewerking wordt niet verleend alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden die deel uitmaken van het landgoed.

- o **46.5 Wijziging landschapscamping**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het opnemen van de bestemming Agrarisch, Agrarisch - 1, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden of de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' en de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' en de bestemming Natuur met aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' ten behoeve van de realisering van landschapscampings op de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2', met in achtneming van het volgende:

- a. uitsluitend gronden met een agrarische bestemming zoals bedoeld in artikel 3, 4, 8 of 9 komen voor wijziging in aanmerking;
- b. het aantal standplaatsen per landschapscamping bedraagt tenminste 10 en ten hoogste 60 seizoensgebonden standplaatsen; de gronden waarop de standplaatsen worden gerealiseerd krijgen na wijziging de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping';
- c. de wijziging kan voor ten hoogste 3 nieuwe landschapscampings worden toegepast;
- d. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 30 per ha;
- e. per standplaats wordt een oppervlakte van tenminste 833 m² aan landschaps- en natuurwaarden gerealiseerd; de gronden waarop de landschaps- en natuurwaarden worden gerealiseerd krijgen na wijziging de bestemming Natuur met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – landschapscamping';

- f. het bij de landschapscamping behorende oppervlak bedraagt tenminste 2 ha, waarbij geldt dat de verhouding tussen de bij het agrarisch bedrijf behorende bouwgrond en de gronden van de landschapscamping tenminste 2:1 bedraagt;
- g. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de landschapscamping op het eigen terrein;
- h. een gebouw als een sanitairgebouw en / of recreatieruimte ten behoeve van de landschapscamping, wordt gesitueerd op het bouwvlak van het bijbehorende agrarische bedrijf;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h, kan buiten het bouwvlak van het bijbehorende agrarische bedrijf een gebouw als een sanitairgebouw en / of recreatieruimte ten behoeve van de landschapscamping worden gesitueerd, onder de voorwaarden dat:
 - 1. het gebouw niet binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden is gelegen;
 - 2. de bouw noodzakelijk is omdat de bestaande bebouwing niet geschikt is om te dienen als sanitaire voorziening of als recreatieruimte;
 - 3. het gebouw wordt voorzien van een adequate landschappelijke inpassing die is afgestemd op de onder d genoemde landschaps- en natuurwaarden;
- j. de bouwhoogte van het sanitairgebouw en / of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 4 m;
- k. het oppervlak van het sanitairgebouw en / of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 150 m²;
- l. ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï niet groter zijn dan 48 dB;
- m. de afstand tot een reeds bestaande landschapscamping bedraagt tenminste 100 m;
- n. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- o. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- p. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;

q. medewerking wordt niet verleend alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden ter plaatse van de landschapscamping.

o **46.6 Wijziging vergroting bestemmingen Bedrijf, Detailhandel of Horeca**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting van een bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf, Detailhandel of Horeca, met inachtneming van het volgende:

- a. een bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf, Detailhandel of Horeca mag met ten hoogste 20 % worden vergroot;
- b. wijziging wordt slechts verleend indien noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. wijziging leidt niet tot een onevenredige toename van de automobiliteit;
- d. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- e. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden van nabijgelegen gronden;
- f. ter plaatse wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 5 m;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- i. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van het erf;
- j. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

o **46.7 Wijziging wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle panden, gemeentelijke of rijksmonumenten**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de realisering van extra woningen in een bestaand gebouw ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische of monumentale waarde van dat gebouw, met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal nieuwe wooneenheden bedraagt na wijziging ten hoogste twee, het totaal aantal wooneenheden ten hoogste drie;
- b. wijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van een bouwperceel dat in bijlage 6 wordt aangeduid als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand;
- c. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm dat de bestaande cultuurhistorische of monumentale waarde van het pand en het karakter van het erf in stand blijft, wordt hersteld of versterkt; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de monumentencommissie;
- d. wijziging leidt niet tot een toename van de bestaande bouwmassa bij een cultuurhistorische waardevol pand;
- e. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
- f. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;
- g. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. er wordt slechts toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3.6.4, 4.6.2, 8.7.5, 9.7.4 of 12.6.1.

o **46.8 Wijziging recreatienatuur**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het opnemen van de bestemming Recreatie ten behoeve van de realisering van recreatiegroen op de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 6', met in achtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt slechts toegepast als de gronden gebruiksvrij zijn verworven ten behoeve van de realisatie van groen en water met landschapswaarden;

- b. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. aan de gronden wordt de aanduiding 'groen' toegekend.