



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## TE KOOP

**PERCEEL LANDBOUWGROND  
AAN DE WEELDIJK TE  
WOLPHAARTSDIJK,  
GROOT 01.59.50 HA**

**Kenmerk**  
832308000-76

**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 landbouwgrond ter grootte van 01.59.50 ha, staande en gelegen aan de Weeldijk te Wolphaartsdijk.**

### OMSCHRIJVING

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Wolphaartsdijk.

Wolphaartsdijk ligt in het open landschap van Zuid-Beveland en wordt aan de zuid- en oostzijde omgeven door een uitgestrekt landelijk agrarisch gebied. Het buitengebied kenmerkt zich door grootschalige akkerbouwpercelen, rechte verkavelingsstructuren en lange dijken die het historische polderlandschap benadrukken. De openheid van het gebied zorgt voor ruime zichtlijnen en een rustige, landelijke uitstraling. De agrarische gronden vormen een belangrijk onderdeel van de lokale economie en bepalen in sterke mate het karakter van het landschap rondom het dorp, met een duidelijke samenhang tussen landbouw, waterbeheer en de historische ontstaansgeschiedenis van het voormalige eiland Wolphaartsdijk.

### PERCEEL

oppervlakte	01.59.50 ha
kadastraal bekend	gemeente Goes, sectie G, nummer 481
ligging	buitengebied van Wolphaartsdijk, in de Heerenpolder
gebruik	agrarisch
ontsluiting	via een stoep naar de Weeldijk
grondsoort	kalkhoudende vlakvaaggronden; zeer fijn zand en kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 2 en 5
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	gedraineerd
herinrichtingsrente	niet van toepassing
bijzonderheden	Het perceel wordt thans als een onderdeel van een groter perceel bewerkt.

### KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Goes	G	481	01.59.50 ha
		totaal groot	01.59.50 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<sup>1</sup>:

	2025	2024	2023	2022	2021
Perceel G 481	bieten/erwten	aardappelen	tarwe	uien	tarwe

## 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 goede kwaliteit en aan te merken als kalkhoudende vlakvaaggronden; zeer fijn zand en kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 2 en 5.<sup>2</sup>

Het aangeboden perceel is ontwaterd door middel van drainage en geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten.

*Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort*

## BESTEMMING

Voor de aangeboden percelen vigeert het omgevingsplan gemeente Goes. In dit omgevingsplan geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de raad op 21 juni 2013.<sup>3</sup>

In dit omgevingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' en de functieaanduiding 'specifieke vorm agrarisch – openheid'.

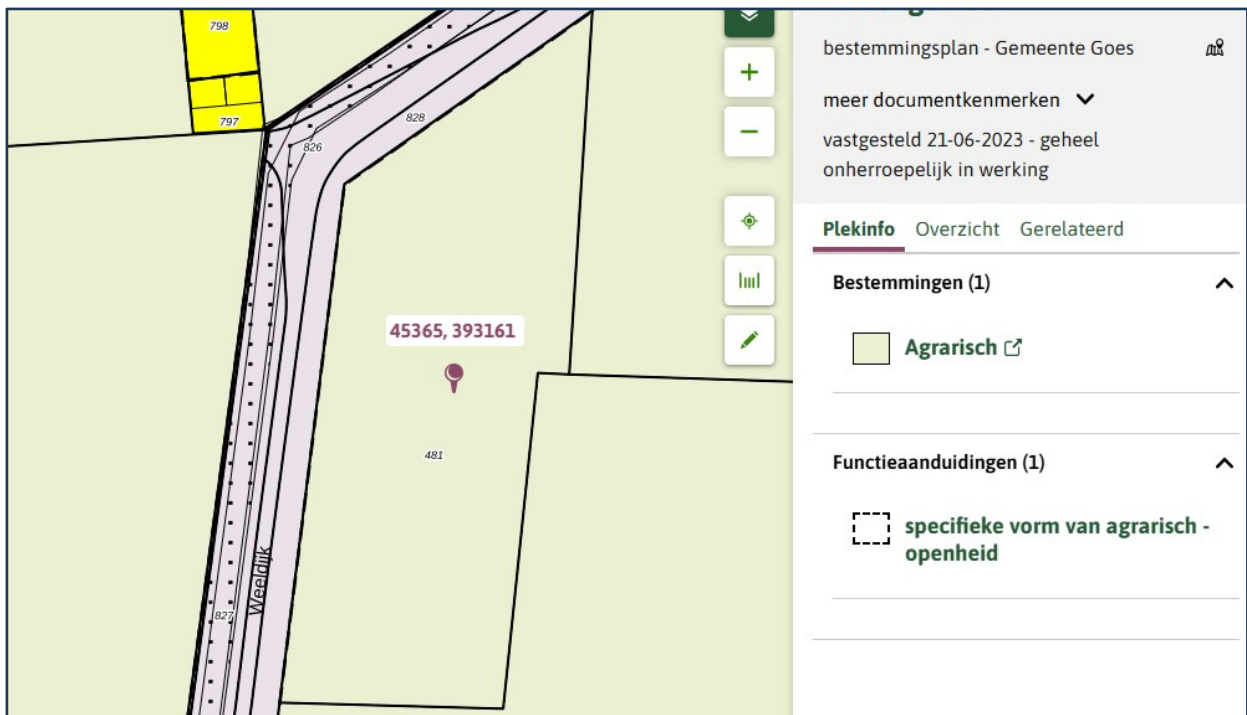
---

<sup>1</sup> Bron: Boer & Bunder

<sup>2</sup> Bron: STIBOKA

<sup>3</sup> Bron: Omgevingsloket





*Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden*

### **TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN**

Naar opgave van de gemeente Goes 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 clause worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

### **JACHT**

De jacht op de aangeboden percelen is niet verhuurd.

### **PRODUCTIERECHTEN**

Op het aangeboden perceel rusten geen productierechten.



## ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 210.000,00 de massa kosten koper

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Cor van Zadelhoff, mobiel: 06-53318226  
of e-mail: [cvanzadelhoff@ovtr.nl](mailto:cvanzadelhoff@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

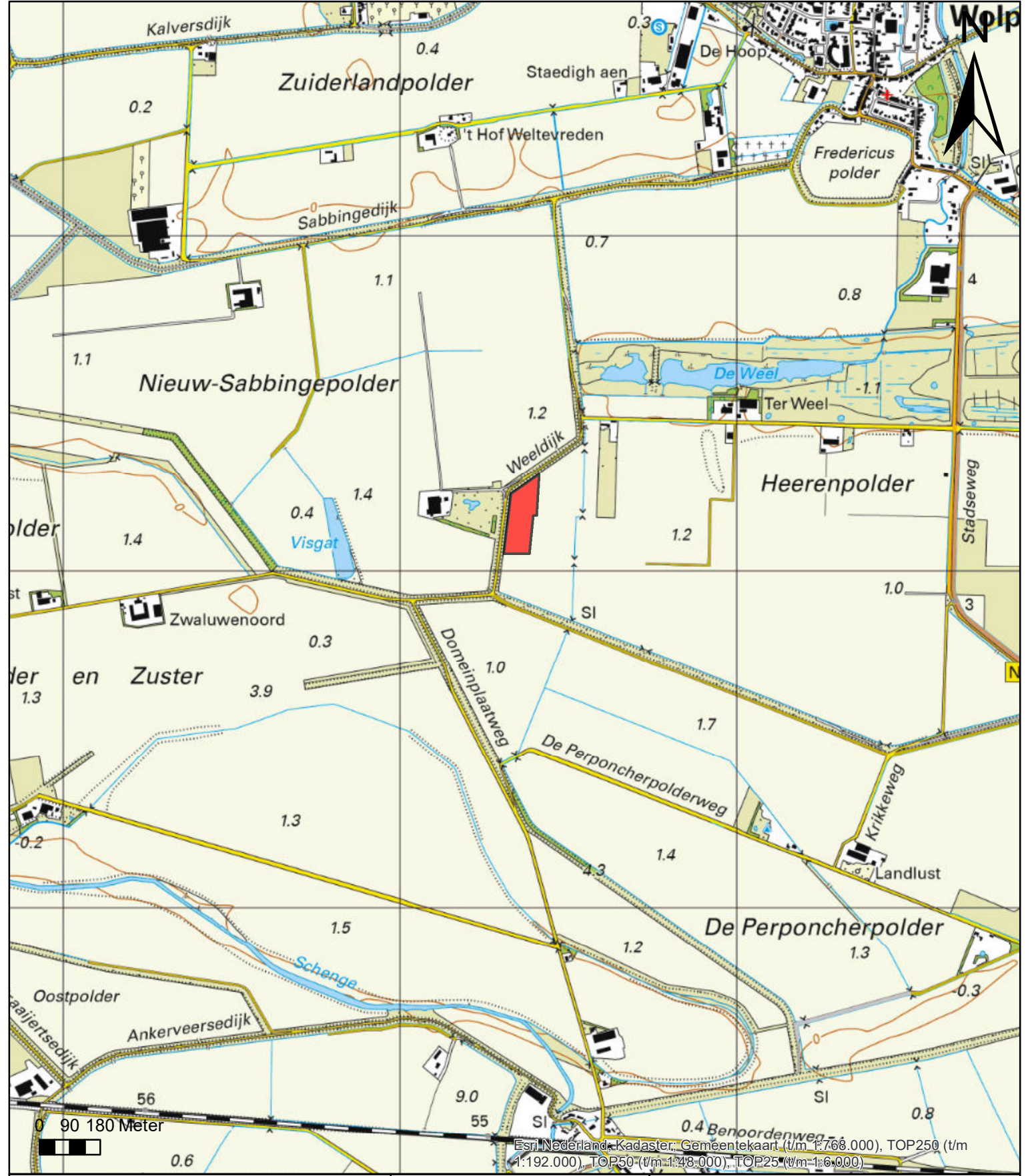
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 1

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





Esri Nederland, Kadaster, Gemeentekaart (t/m 1:768.000), TOP250 (t/m 1:192.000), TOP50 (t/m 1:48.000), TOP25 (t/m 1:6.000)



Kenmerk: 832308000|G11|sbe  
 maart 2026      Schaal: 1:15.000

Te verkopen perceel  
 aan de Weeldijk te Wolphaartsdijk,  
 groot 01.59.50 ha.

**Legenda**

Te verkopen perceel

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.



G 481 15950 m<sup>2</sup>

0 5 10 Meter



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 832308000|G10|sbe

maart 2026

Schaal: 1:1.250

Te verkopen perceel  
aan de Weeldijk te Wolphaartsdijk,  
groot 01.59.50 ha.

### Legenda

 Te verkopen perceel

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.





# OVERWATER

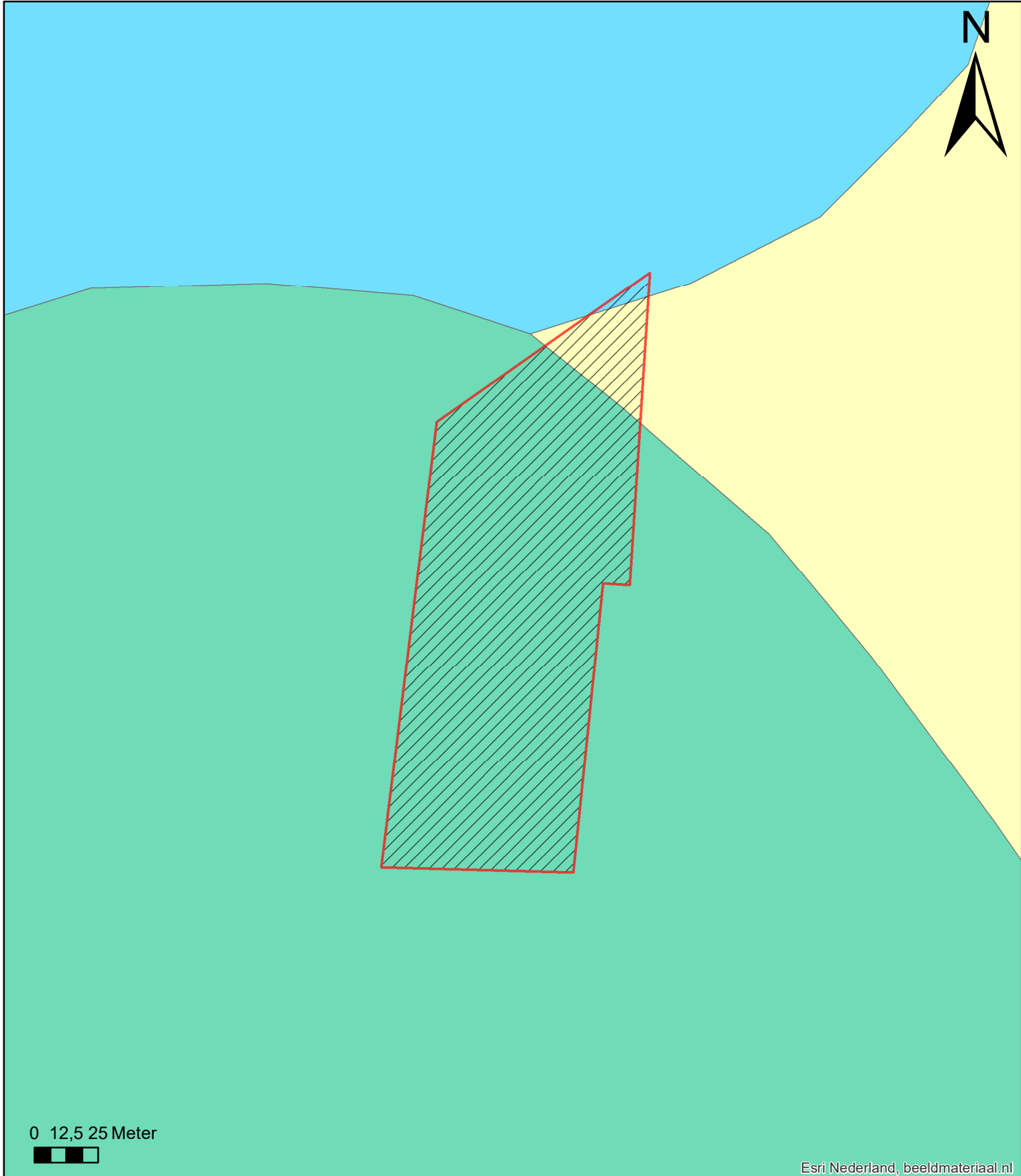
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 2

**OVERZICHTSKAART VAN  
DE BODEMSOORT**





0 12,5 25 Meter

Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 832308000|G12|sbe




maart 2026      Schaal: 1:2.000

### Legenda

 Te verkopen perceel

### Bodemkaart

#### OMSCHRIJVING

-  Kalkhoudende vlakvaaggronden; zeer fijn zand
-  Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 2
-  Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5

Te verkopen perceel  
aan de Weeldijk te Wolphaartsdijk,  
groot 01.59.50 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.



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN DE  
OMGEVINGSPLAN-  
VOORWAARDEN**



## Artikel 3 Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven overeenkomstig de bedrijfsvorm zoals deze is opgenomen in bijlage 4;
- b. ter plaatse van de aanduiding "aquacultuur": uitsluitend een zeeaaskwekerij;
- c. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarde": tevens het behoud, herstel en/of versterking van de cultuurhistorische waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij": uitsluitend een intensieve veehouderij;
- e. ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij": uitsluitend een paardenhouderij;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - hulp-, loon- en nevenbedrijf": tevens een agrarisch hulp-, loon- en nevenbedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestbassin": tevens een mestbassin;
- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - openheid": tevens het behoud van de landschappelijke openheid;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - loon- en aannemingsbedrijf": tevens een loon- en aannemingsbedrijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - waterbassin": tevens een waterbassin;
- k. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - zonnepanelenpark": tevens een zonnepanelenpark;
- l. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - kunstwerk": tevens een kunstwerk;
- m. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - appartementen": tevens maximaal vier appartementen voor recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- n. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - modelvliegen": tevens het beoefenen van modelvliegen;
- o. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - parachutespringen": tevens het landen van parachutisten;
- p. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - hydrologische beschermingszone": tevens het behoud en bescherming van hydrologische waarden;
- q. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - rijksmonument": tevens het behoud en de versterking van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle objecten en de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden;
- r. het weiden van vee, waaronder paarden, geiten en schapen, anders dan in de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;

- s. dagrecreatief medegebruik, zoals wandelen, fietsen en paardrijden;
- t. aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- u. wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen, tuinen, erven, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, andere voorzieningen ten dienste van de bestemming en nutsvoorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

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

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

#### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde silo's, waterbassins, bassins ten behoeve van aquacultuur, mestbassins, mestplaatsen en teeltondersteunende voorzieningen, mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen ter plaatse van de aanduiding "aquacultuur" overkappingen en bassins ten behoeve van aquacultuur buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. de bebouwde oppervlakte van de gezamenlijke mestbassins bedraagt maximaal 750 m<sup>2</sup> per bedrijf, inclusief mestzakken en foliebassins;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen op ieder bouwperceel bedraagt maximaal het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het maatvoeringsvlak;
- f. indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, bedraagt de bebouwde oppervlakte van de gronden binnen het bouwvlak maximaal 100%;
- g. ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" bedraagt de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 7.150 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat gebruik dient te worden gemaakt van het Beter Leven concept;
- h. ter plaatse van de zorgboerderij aan de Kapelseweg 67A tot en met 67J mogen maximaal negen appartementen voor begeleid wonen binnen de ter plaatse aanwezige bedrijfsbebouwing worden opgericht, met elk een maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>.

#### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goot- en de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedragen respectievelijk maximaal 6 meter en 10 meter;
- b. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 10 meter;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- d. de afstand van een bedrijfswoning tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- e. achter (het verlengde van) de voorgevel van een bedrijfswoning mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarvan de gezamenlijke oppervlakte maximaal 60 m<sup>2</sup> bedraagt, de goothoogte maximaal 3,20 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- f. ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein mogen één of meerdere gebouwen voor sanitaire en slechtweervoorzieningen binnen het bouwvlak worden opgericht, waarvan de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt, de goothoogte maximaal 3,20 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

## 3.3 Nadere eisen

### 3.3.1 Nadere eisen

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

- a. de plaatsing van gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;

- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.3.2 Voorwaarden

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

## 3.4 Afwijken van de bouwregels

### 3.4.1 Algemeen

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

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

### 3.4.2 Gebouwen

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

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

### 3.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. artikel [3.2.3](#) sub b tot een hoogte van maximaal 10 meter;

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

#### 3.4.4 Voorwaarden

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

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

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het aanleggen van waterbassins met een aarden wal binnen het bouwvlak is toegestaan;
- b. het plaatsen van drijvende zonnepanelen op waterbassins is toegestaan;

- c. het plaatsen en gebruiken van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,2 meter buiten het bouwvlak is toegestaan;
- d. de kortstondige opslag van vaste meststoffen buiten het bouwvlak ten behoeve van de directe aanwending op de landbouwgronden, al dan niet op een verharde ondergrond, geen mestplaat zijnde, is toegestaan;
- e. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor de verkoop van agrarische producten, mits de totale oppervlakte ten behoeve van deze voorziening maximaal 40 m<sup>2</sup> per bedrijf bedraagt, is toegestaan;
- f. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (uitgezonderd kassen) voor winterstalling van boten en caravans en als stalruimte voor niet-beroepsmatig gehouden vee is toegestaan;
- g. het aanleggen van een kleinschalig kampeerterrein bij agrarische bedrijven is toegestaan, met dien verstande dat:
  - 1. het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein maximaal 15 bedraagt;
  - 2. de kampeermiddelen worden geplaatst binnen of aansluitend aan het bouwvlak;
  - 3. rond het kampeerterrein een groenstrook met een breedte van minimaal 10 meter aanwezig is;
  - 4. op het kampeerterrein uitsluitend kampeermiddelen zijn toegestaan gedurende het kampeerseizoen;
  - 5. het plaatsen van stacaravans als kampeermiddel niet is toegestaan;
  - 6. het kampeerterrein een aansluiting op de drukpersriolering krijgt, met dien verstande dat indien er geen drukpersriolering aanwezig is, in overleg met het waterschap Scheldestromen naar een andere oplossing dient te worden gezocht;
- h. evenementen zijn toegestaan;
- i. het aanleggen van een nieuwe paardenbak binnen het bouwvlak en het in stand houden van een op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan bestaande paardenbak buiten het bouwvlak is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1. de paardenbak mag uitsluitend hobbymatig worden gebruikt, bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan;
  - 2. de minimale afstand tussen een emissiepunt (dichtstbijzijnde opening van de stalling en/of de opslag van mest) en de gevel van een woning van een derde bedraagt 50 meter;
  - 3. de minimale afstand tussen de grens van de afrastering van de paardenbak en de gevel van een woning van een derde bedraagt 25 meter;
- j. het buiten het agrarisch bouwvlak aanleggen van een mestbassin is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestbassin";
- k. het gebruik van gronden buiten het agrarisch bouwvlak als opslagplaats voor bagger en grondspecie is niet toegestaan, met uitzondering van het tijdelijk deponeren van bagger en specie in het kader van normaal onderhoud van waterlopen;
- l. het storten en lozen van specie is niet toegestaan;
- m. het uitponden van een kleinschalig kampeerterrein is niet toegestaan;

- n. het uitbreiden van een bestaande grondgebonden veehouderij is niet toegestaan.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Afwijken gebruiksregels

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

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

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

### 3.6.2 Voorwaarden

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

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

- f. bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.6.1](#) sub i vindt tevens de volgende toets plaats als bedoeld in bijlage 5:
  - 1. toets landschappelijke inpassing.
- g. bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.6.1](#) sub k vinden tevens de volgende toetsen plaats als bedoeld in bijlage 5:
  - 1. noodzaaktoets;
  - 2. milieutoets, in het bijzonder in relatie tot stikstofdepositie.

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

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

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

- a. het buiten het bouwvlak aanleggen van waterbassins met een hoogte van maximaal 2,5 meter, al dan niet voorzien van drijvende zonnepanelen, en voorzien van een landschappelijke inpassing overeenkomstig de als bijlage 7 opgenomen Richtlijnen landschappelijke inpassing waterbassins;
- b. ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - openheid”: houtteelt en het bebossen van gronden;
- c. ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van waarde - hydrologische beschermingszone”: het uitvoeren van werkzaamheden met hydrologische gevolgen;
- d. het planten van fruitteeltbomen buiten bestaande boomgaarden binnen een zone van 50 meter rondom woon- en verblijfsrecreatiegebieden.

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

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

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

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

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

## 3.8 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.8.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor:

- a. het vergroten van het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende regels:
  1. het bouwvlak mag worden vergroot tot een rechthoek waarvan de oppervlakte maximaal 1,5 hectare bedraagt en de langste zijde maximaal 150 meter;
  2. het vergroten van het bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien uitbreiding binnen het bouwvlak door ruimtegebrek of door ongunstige situering van gebouwen onmogelijk is, dan wel indien dit noodzakelijk is voor het realiseren van een mestbassin;
  3. indien sprake is van het vergroten van een bouwvlak binnen 100 meter van een bebouwde kom, verblijfsrecreatieterrein of natuurgebied, mag vergroting slechts plaatsvinden aan die zijde die is afgekeerd van het betreffende kwetsbare gebied;
- b. het aanpassen van de vorm van het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende regels:
  1. het bouwvlak mag worden aangepast voor zover de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1 hectare, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bestaande bouwvlak meer bedraagt dan 1 hectare, het aangepaste bouwvlak maximaal die oppervlakte mag hebben;

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

### 3.8.2 Voorwaarden

- a. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [3.8.1](#) sub a en sub b vinden tevens de volgende toetsen plaats als bedoeld in bijlage 5:

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

### 3.8.3 Procedureregels

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