



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**PERCELEN LANDBOUWGROND
IN KAMPERLAND,
TOTAAL GROOT 13.54.74 HA**

Kenmerk
60434211

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 de hierna omschreven percelen grond ter grootte van 13.54.74 ha, gelegen aan de Baas Huisweg te Kamperland.

OMSCHRIJVING

Het landelijk gebied rond Kamperland in Zeeland kenmerkt zich door een open en weids polderlandschap. Het buitengebied ligt ten westen van de dorpskern en grenst aan de noordoostzijde aan de Baas Huisweg en aan de zuidzijde aan de Oost-Westweg (N255), een provinciale verkeersader die bepalend is voor de infrastructuur van het gebied.

De omgeving bestaat uit een karakteristiek zeeleigebied met grootschalige akkerbouwpercelen en een strak netwerk van poldersloten. De percelen worden ontsloten via de Baas Huisweg.

Door de ligging van de percelen zou een mogelijke ontwikkeling tot een niet-agrarisch gebruik tot de mogelijkheden kunnen behoren. Een kandidaat-koper dient voor eigen rekening en risico dit te onderzoeken en verkoper doet daar geen toezegging in en/of geeft daar geen garantie over af.

HET PERCEEL

oppervlakte	13.54.74 ha
kadastraal bekend	gemeente Wissenkerke, sectie R, nummers 1276, 929 en 919
ligging	ten westen van de Baas Huisweg, Kamperland
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, via de Baas Huisweg
grondsoort	kalkrijke poldervaaggronden; zware klei en kalkrijke poldervaaggronden; klei
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	goed, via drainage
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	niet van toepassing
ziekten en/of plagen	onbekend
bijzonderheden	geen



KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Wissenkerke	R	1276	12.89.38 ha
Wissenkerke	R	929	00.18.75 ha
Wissenkerke	R	919	00.46.61 ha
totaal groot			13.54.74 ha

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

GEBRUIK

Het huidige gebruik van de percelen is akkerbouwland.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

	2026	2025	2024	2023	2022
Perceel R929	Maïs	Grasland	Grasland	Maïs	Maïs
Perceel R1276	Maïs	Grasland	Grasland	Maïs	Maïs
Perceel R919	Grasland	Grasland	Maïs	Maïs	Maïs

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

De aangeboden percelen zijn niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2026 bedragen € 115,53 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

De percelen zijn belast met de navolgende zakelijke rechten:

Een opstalrecht op een gedeelte van de percelen ten behoeve van Evides N.V., Stedin Netbeheer B.V., Windpark Noord Beveland B.V., Camperwind B.V.

Ten behoeve van de windturbine op het kadastrale perceel gemeente Wissenkerke, sectie R, nummer 1277 zijn erfdienstbaarheden gevestigd ten laste van de aangeboden percelen.

De erfdienstbaarheid ziet toe op onder andere: het laten draaien van de rotorbladen boven de aangeboden percelen, het hebben/houden/vervangen van de ondergrondse infrastructuur en het hebben/houden/aanleggen van een weg voor onderhoud, exploitatie en verwijdering van de turbine.

In de akte Hyp4 dl 77841 nr 136 zijn de exacte omschrijvingen opgenomen die bij de juridische levering worden doorgelegd.

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

¹ Bron: Boer & Bunder



KWALITEIT

De gronden zijn van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als lichte klei. Bestaande uit kalkrijke poldervaaggronden, (zware) klei (Mn 2 & 5), profielverloop 5.²

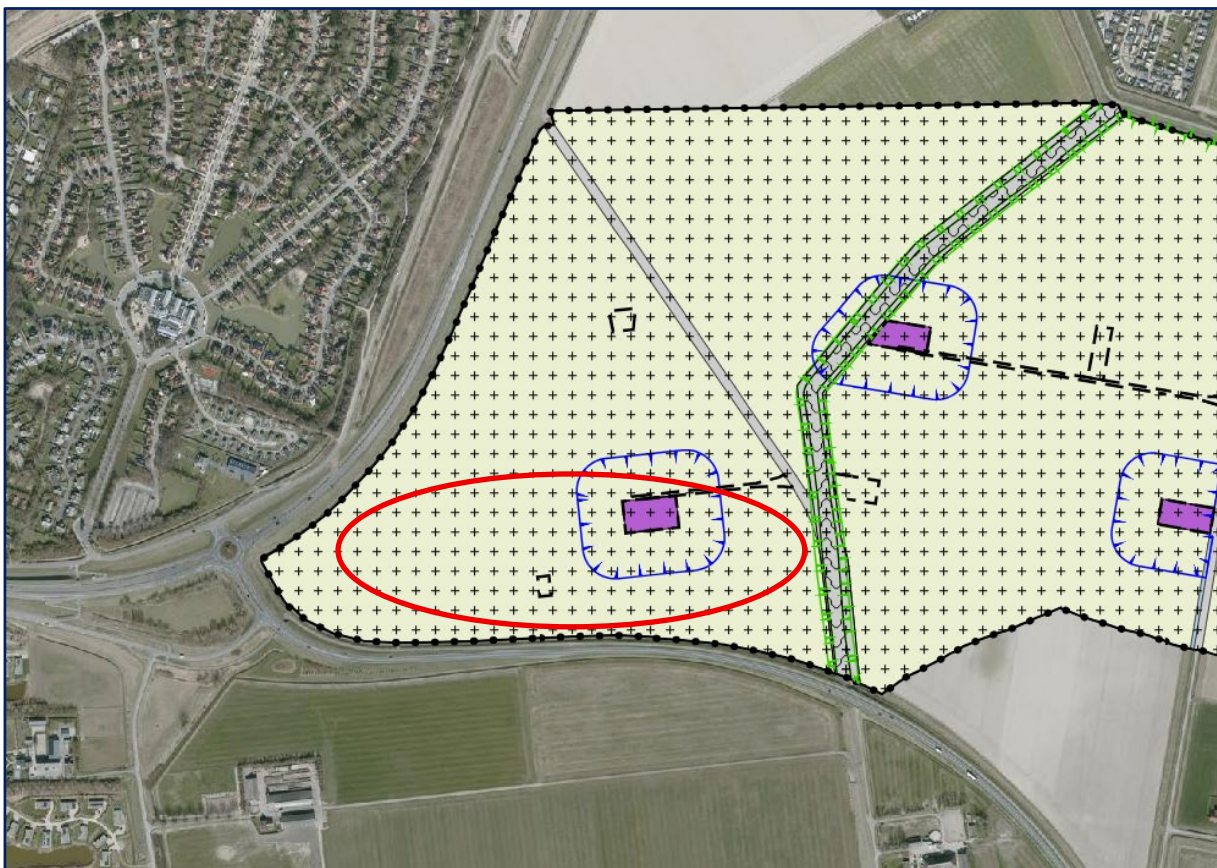
De aangeboden percelen zijn goed ontwaterd door middel van drainage en daardoor geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor de aangeboden percelen vigeert het omgevingsplan 'Windturbinepark Noord-Beveland', vastgesteld door de raad op 11 september 2017.³

In dit omgevingsplan hebben de percelen de bestemming 'Agrarisch', 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone – windturbine' en 'vrijwaringszone – dijk'.



Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

² Bron: STIBOKA

³ Bron: Omgevingsloket



TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Noord-Beveland zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

Door de ligging nabij de recreatieve gebieden zou dit vanuit de ligging een aansluitende recreatieve ontwikkeling kunnen zijn. Verkoper heeft daartoe geen onderzoek verricht/laten verrichten. Dit onderzoek tot een herontwikkeling komt volledig voor rekening en risico van koper.

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 de percelen.

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 het aangebodene is verhuurd.

PRODUCTIERECHTEN

Op de aangeboden percelen rusten geen productierechten.

WATERSCHAPSVERORDENING

De Verenigde Vergadering van het Waterschap Scheldestromen heeft op 28 oktober 2024 de Waterschapsverordening waterschap Scheldestromen vastgesteld. In de waterschapsverordening zijn de aangeboden percelen opgenomen.⁴

Onderstaand treft u een uitsnede aan waarin de waterfuncties zijn opgenomen.



⁴ Bron: Hoogheemraadschap/Waterschap Scheldestromen 2012



MEERWAARDE

In de koopovereenkomst en akte van levering worden twee aanvullende bepalingen opgenomen.

1. Op het moment dat de huidige windturbine op het kadastrale perceel gemeente Wissenkerke, sectie R, nummer 277 wordt verplaatst/kan worden verplaatst naar het aangeboden perceel, wordt de ondergrond van de huidige windturbine en opstelplaats 1:1 geruild met de ondergrond van de nieuw op te richten windturbine met opstelplaats op het aangeboden perceel.
2. Als voor 1 januari 2045 het aangeboden perceel wordt aangewend voor andere lucratieve bestemmingen, waaronder begrepen, wonen, bedrijven, recreatie en/of energieopwekking cum annexis wordt de meerwaarde, zijnde het verschil tussen de marktwaarde en agrarische waarde van dat moment op basis van 50/50 verdeeld tussen de eigenaar van dan en de huidige eigenaar (verkoper).

Beide bepalingen worden met een kettingbeding in de akte van levering opgenomen zodat bij een vervreemding de bedingen aan de opvolgende eigenaar worden doorgelegd.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	op aanvraag

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Arno Huysmans,
mobiel: 06-13893841 of e-mail: ahuysmans@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.

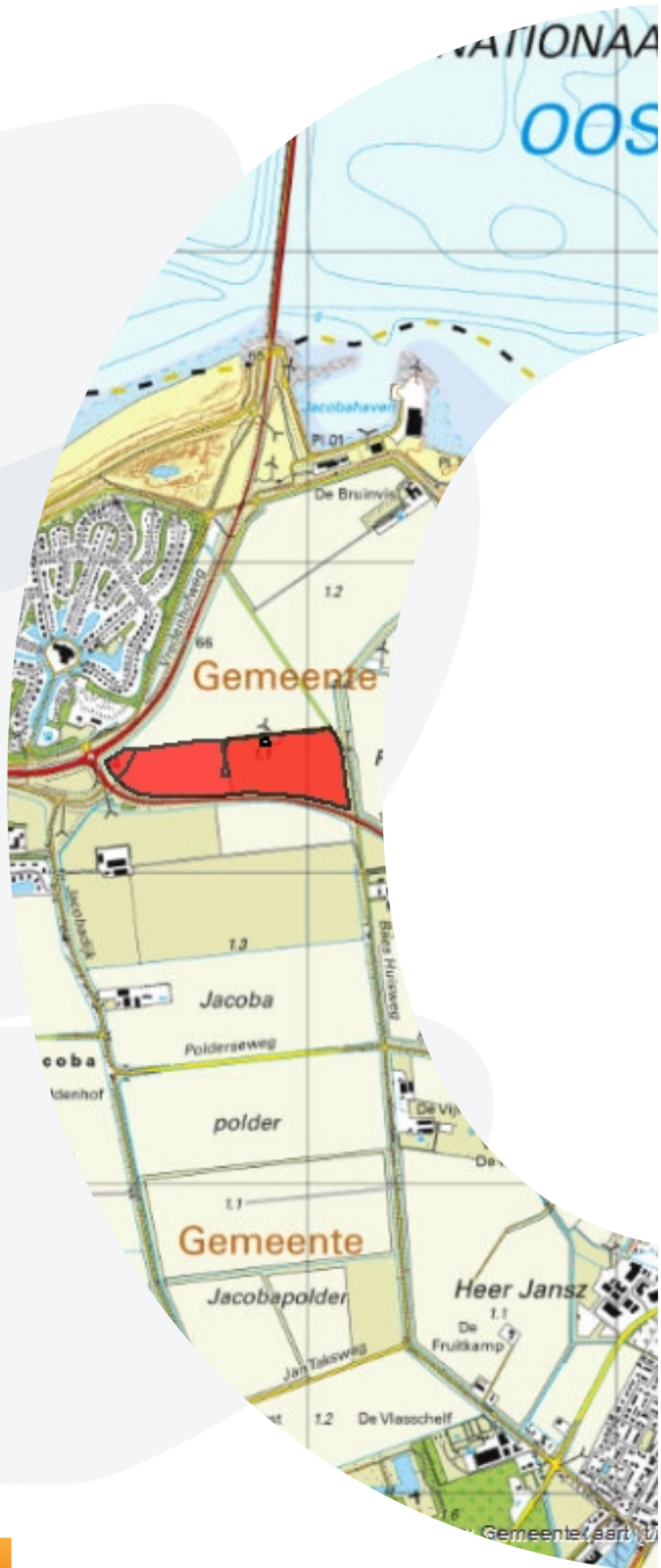
Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot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



BIJLAGE 1

GIS-KAARTEN (TOPOGRAFISCHE KAART EN LUCHTFOTO)





Kenmerk: 60434211|G05|sbe

september 2026

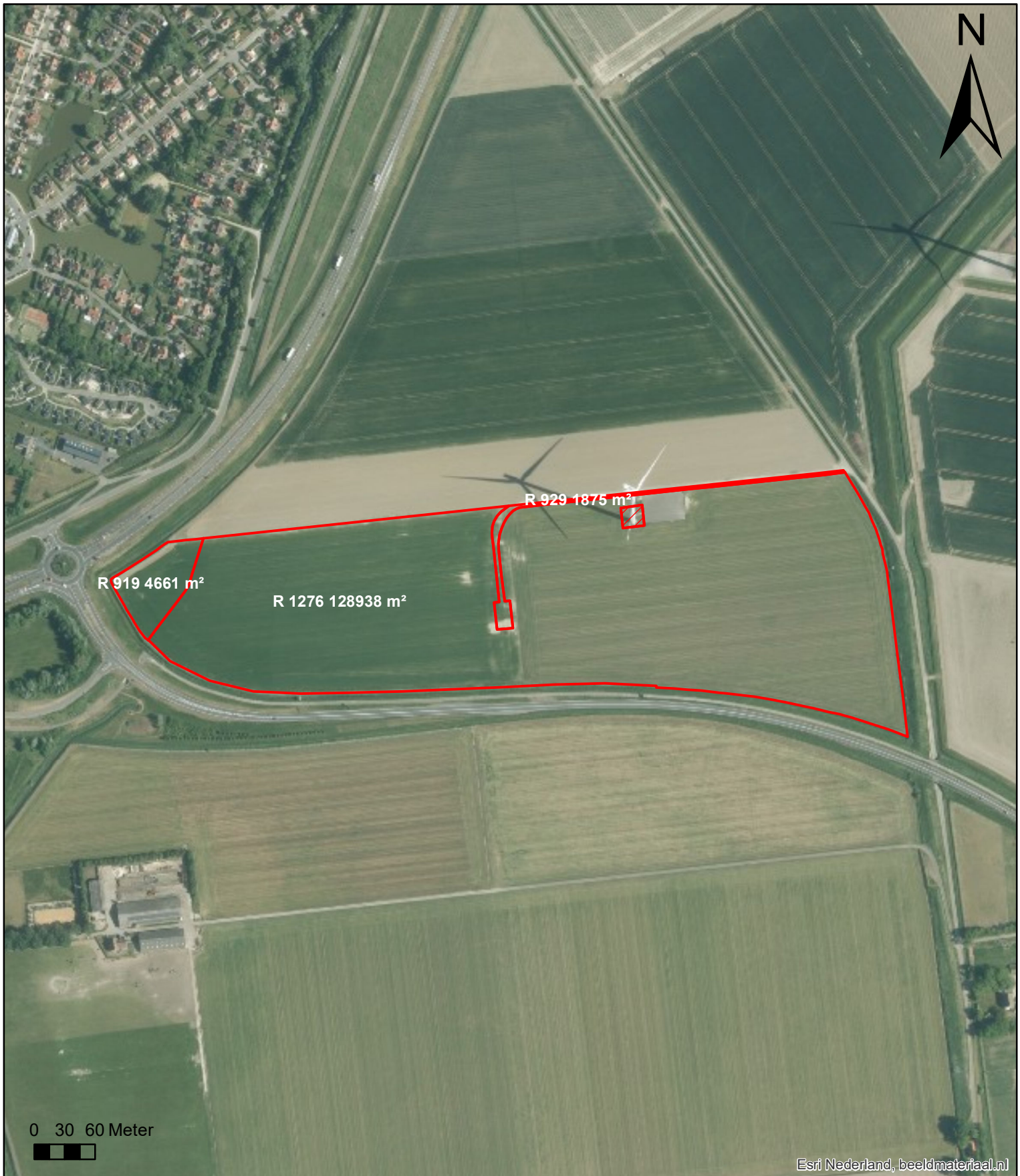
Schaal: 1:20.000

Legenda

-  Buiten verkoop
-  Te verkopen percelen

Te verkopen percelen aan de Baas Huisweg te Kamperland, totaal groot 13.54.74 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.



Kenmerk: 60434211|G04|sbe

september 2026

Schaal: 1:5.000

Legenda

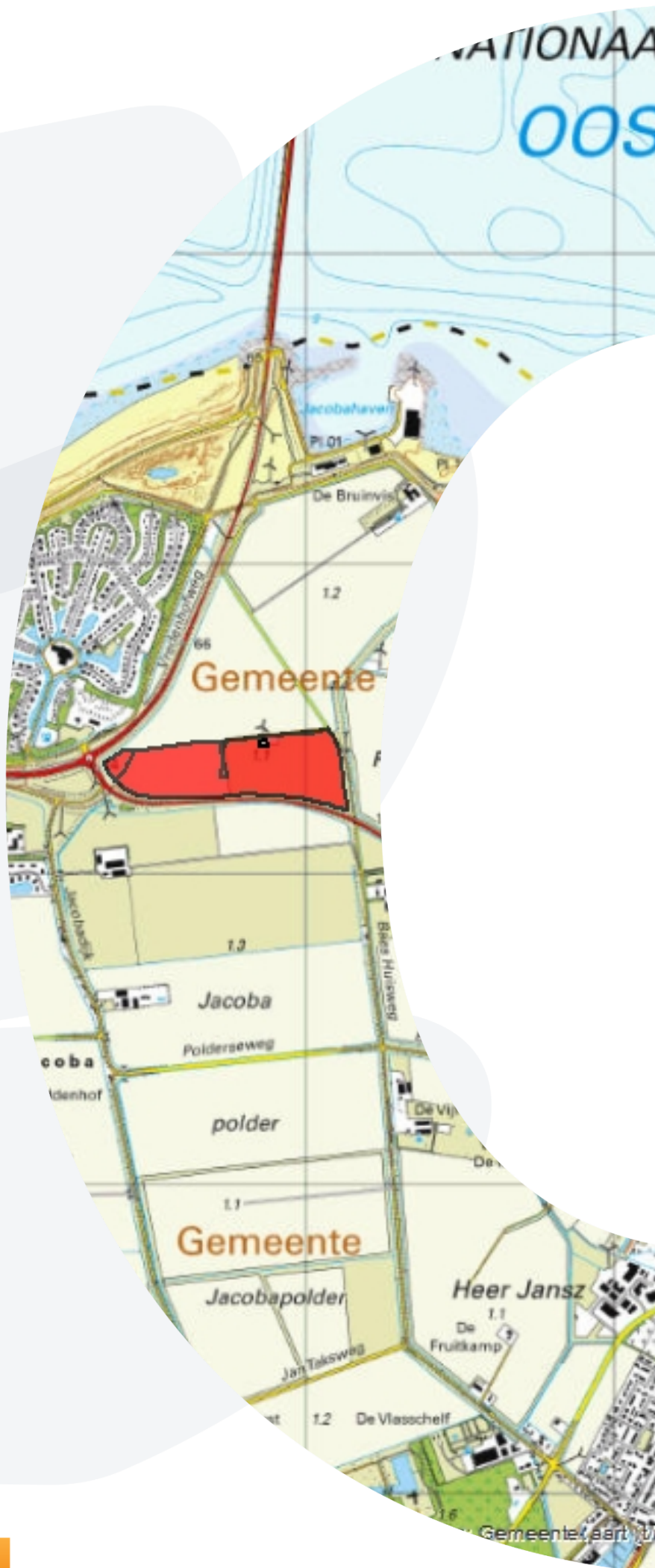
-  Buiten verkoop
-  Te verkopen percelen

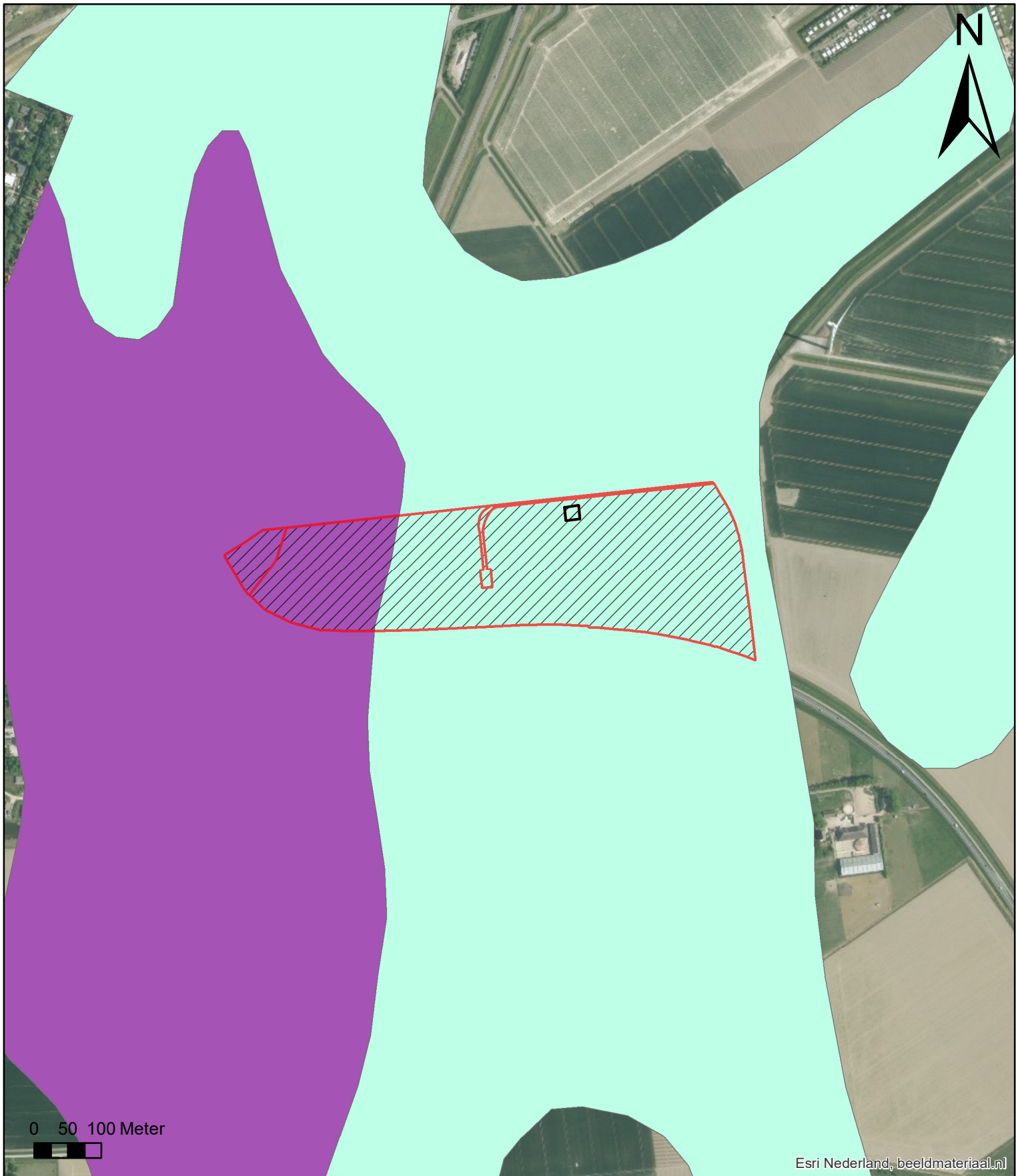
Te verkopen percelen aan de
Baas Huisweg te Kamperland,
totaal groot 13.54.74 ha.

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





Kenmerk: 60434211|G06|sbe

september 2026

Schaal: 1:7.500

Legenda

-  Buiten verkoop
-  Te verkopen percelen

OMSCHRIJVING

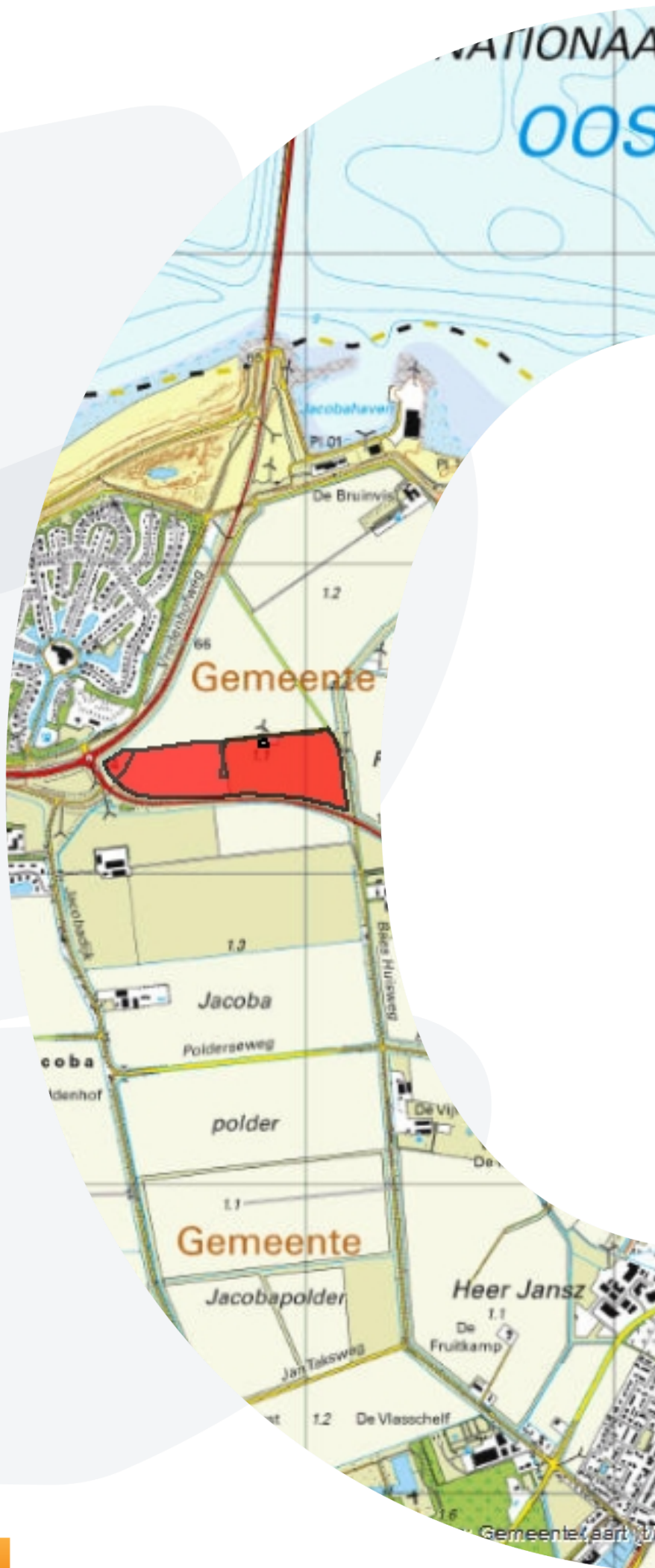
-  Kalkrijke poldervaaggronden; klei, profielverloop 2
-  Kalkrijke poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 5

Te verkopen percelen aan de
Baas Huisweg te Kamperland,
totaal groot 13.54.74 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**



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven
- alsmede voor:
- b. glastuinbouw als neventak bij agrarische bedrijven;
 - c. kleinschalig kamperen;
 - d. het behoud van landschappelijke waarden;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. het overdraaien van de rotor van de windturbines ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone windturbines'.

3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- h. mestplaten voor tijdelijke mestopslag, mits deze op tenminste 5 meter uit de insteek van het oppervlaktewater worden gesitueerd;
- i. waterbassins met een inhoud van maximaal 200 m³;
- j. hagelnetten en regenkappen, mits deze landschappelijk worden ingepast met een windsingel;
- k. bouwwerken van geringe afmetingen ten behoeve van de waterhuishouding;
- l. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
 - 20 meter voor een windturbine, gerekend vanaf het peil tot aan de tip van de rotor in de hoogste stand (tiphoogte);
 - 4 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- m. lid 3.2.1, voor het bouwen van schuurtjes, melkstallen of schuilgelegenheden voor vee met een oppervlakte van maximaal 50 m², mits voldaan wordt aan de toetsingscriteria 'noodzaak' en 'landschappelijke inpassing' conform bijlage 1;
- n. lid 3.2.1, voor het plaatsen van boogkassen met een hoogte van maximaal 2,50 meter, tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1 hectare per bedrijf, mits voldaan wordt aan het toetsingscriterium 'landschappelijke inpassing' conform bijlage 1;
- o. lid 3.2.1, sub b voor een groter waterbassin, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter;
- p. lid 3.2.2, voor het bouwen van mestbassins tot een gezamenlijke inhoud van maximaal 2.500 m³ per bedrijf, maximaal 4.000 m³ ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of maximaal 5.000 m³ bij opslag voor meerdere bedrijven, mits wordt voldaan aan de toetsingscriteria 'noodzaak', 'landschappelijke inpassing', 'milieutoets' en 'ontsluitingsmogelijkheden' conform bijlage 1;

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- q. de opslag van bagger en grondspecie;
- r. het boren of proefboren naar gas, waaronder schaliegas.

3.4.2 Toelaatbaar gebruik

Tot een gebruik niet strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- s. het gebruik van tijdelijke kweektunnels met een hoogte van minder dan 1,5 meter;
- t. het hobbymatig houden van dieren;

- u. het hobbymatig telen van gewassen.

3.4.3 Kleinschalig kamperen

Met betrekking tot het gebruik als bedoeld in lid 3.1.1 sub c (kleinschalig kamperen) gelden de volgende regels:

- v. kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de kampeerterreinen zoals vermeld in bijlage 2;
- w. het aantal kampeermiddelen per kampeerterrein bedraagt maximaal het aantal zoals vermeld in bijlage 2;
- x. stacaravans zijn niet toegestaan;

3.4.3 Bereikbaarheid en toegankelijkheid windturbines

Met betrekking tot de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten geldt dat dit gebruik niet mag leiden tot een verminderde bereikbaarheid en toegankelijkheid van de windturbines.

3.5 Afwijking van de gebruiksregels

3.5.1 Overloopparkerterrein

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 voor het gebruik van landbouwgronden als overloopparkerterrein, mits dit niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.5.9 Nieuw kleinschalig kampeerterrein

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.4 sub a voor een nieuw kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat:

- het kampeerterrein moet worden aangesloten op de riolering;
- voldaan moet worden aan de toetsingscriteria 'geen ernstige beperking agrarische functie', 'landschappelijke inpassing' en 'watertoets' conform bijlage 1;
- bij meer dan 15 standplaatsen voldaan moet worden aan het toetsingscriterium 'verevening' conform bijlage 1;
- ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – geur' geen nieuwe geurgevoelige objecten zijn toegestaan.

3.5.10 Uitbreiding kleinschalige kampeerterreinen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.4 sub b voor het uitbreiden tot maximaal 25 standplaatsen, mits wordt voldaan aan de toetsingscriteria 'geen ernstige beperking agrarische functie', 'landschappelijke inpassing', 'watertoets' en 'verevening' conform bijlage 1.

3.5.11 Stacaravans

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.4 sub c voor het plaatsen van stacaravans, chalets of trekkershutten, mits:

- per kampeerterrein maximaal 20 procent van de standplaatsen wordt gebruikt voor stacaravans, chalets of trekkershutten;
- wordt voldaan aan het toetsingscriterium 'landschappelijke inpassing' conform bijlage 1.

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

3.6.1 Vergunningsvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- ee. het aanleggen van een boomgaard binnen een afstand van 50 meter uit een gevoelig object;
- ff. het aanleggen van een waterbassin buiten de rechthoek als bedoeld in lid 3.2.1 sub a;
- gg. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde':
 - het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
 - het omzetten van grasland in bouwland;

- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het graven en dempen van sloten.

3.6.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- hh. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden voor normaal onderhoud en beheer;
- ii. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.

3.6.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- jj. deze verband houden met de doeleinden die aan de bestemming zijn toegekend;
- kk. ingeval van de aanleg van een boomgaard er geen nadelige gevolgen zijn voor de volksgezondheid;
- ll. ingeval van de aanleg van een waterbassin er geen negatieve landschappelijke gevolgen zijn.
- mm. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde' de ecologische en landschappelijke waarden niet worden aangetast.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Regionale mestopslag

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van een regionale mestopslagplaats, met dien verstande dat:

- nn. voldaan moet worden aan de geldende provinciale Handreiking Verevening;
- oo. voldaan moet worden aan de volgende toetsingscriteria (conform bijlage 1):
 - landschappelijke inpassing;
 - milieutoets;
 - ontsluitingsmogelijkheden;
 - watertoets.

○ Artikel 4 Bedrijf - Windturbine

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Bestemming

De voor 'Bedrijf - Windturbine' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het opwekken van elektrische energie door middel van windturbines;
- b. kraanopstelplaatsen ten behoeve van de bouw en het onderhoud van windturbines;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer': tevens voor wegen ten behoeve van de bouw en het onderhoud van windturbines;

bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder in elk geval worden begrepen: schakelkasten en transformatoren, telecomapparatuur, kabels en leidingen en onderhoudswegen.

4.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- d. windturbines;
- e. schakelkasten en transformatoren;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- g. de minimale bouwhoogte van een windturbine bedraagt ten minste de met de aanduiding 'minimale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

- h. de maximale bouwhoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- i. per bestemmingsvlak is één windturbine toegestaan;
- j. de rotordiameter van een windturbine bedraagt ten hoogste 117 meter;
- k. de ashoogte van een windturbine bedraagt maximaal 94 meter;
- l. de tiphoogte van een windturbine bedraagt maximaal 150 meter;
- m. het gezamenlijk opgesteld vermogen binnen het plangebied bedraagt minder dan 15 MW;
- n. een windturbine heeft drie rotorbladen;
- o. de bouwhoogte, rotordiameter en vormgeving van de windturbines dienen hetzelfde te zijn;
- p. het aantal schakelkasten en transformatoren bedraagt ten hoogste 1 per windturbine;
- q. de oppervlakte van een schakelkast en transformator bedraagt ten hoogste 25 m²;
- r. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- s. de bouwhoogte van bouwwerken, geen windturbines zijnde, bedraagt maximaal 4 meter.

4.2.1 Toetsingskader defensieradar

De bouw van windturbines met een tiphoogte van meer dan 113 meter boven NAP is niet toegestaan, tenzij de Minister van Defensie daaraan op basis van een toetsing aan het toetsingskader defensieradar, verzorgd door de initiatiefnemer, goedkeuring heeft verleend.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor het bouwen van windturbines met inachtneming van de volgende regels:

- t. aangetoond is dat door het betreffende type windturbine op basis van het Toetsingskader defensieradar geen onaanvaardbare radarverstoring plaatsvindt of is op overige wijze is zeker gesteld dat onaanvaardbare verstoring is uitgesloten;
- u. alvorens omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies over radarverstoring in bij de Minister van Defensie, waarna eventuele voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning;
- v. voor de vergunningverlening van de windturbines dient te zijn aangetoond dat aan het toetsingskader Defensieradar is voldaan.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Te saneren windturbines

Het bouwen van windturbines is niet toegestaan, voordat de vijf bestaande windturbines, aanwezig op de gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – te saneren windturbines', geheel zijn verwijderd.

o Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde-Archeologie-4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming Waarde-Archeologie-4 prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

7.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 7.2.2 en 7.3.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

7.2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- d. reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;
- e. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 2.500 m² of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- 6. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
- 7. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

7.3.2 Procedureregels

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 7.3.1, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

7.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 7.3.1, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 7.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- h. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- i. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
- j. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- k. het afgraven van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- l. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- m. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

7.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- n. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- o. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- p. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 2.500 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

7.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- q. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- r. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
 - s. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

7.4.4 Procedureregels

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 7.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

7.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 7.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- t. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- u. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988; of
- v. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.5 Wijzigingsbevoegdheden

7.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen in die zin dat een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde – Archeologie – 4' mag worden gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie – 1', 'Waarde – Archeologie – 2' of 'Waarde – Archeologie – 3' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

7.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde-Archeologie-4' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

7.5.3 Procedureregels

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 7.5.1 en 7.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

- **3 Algemene regels**

- **Artikel 10 Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

- **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

11.1 Veiligheidszone - windturbine

Op gronden met de aanduiding 'veiligheidszone - windturbine' is overdraai van de rotor toegestaan.

11.2 Vrijwaringszone – dijk

11.2.1 Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone-dijk' mogen geen nieuwe gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

11.2.2 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.6.1 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie van de dijk hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Hieromtrent wordt de dijkbeheerder gehoord.

- **Artikel 12 Algemene wijzigingsregels**

12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan 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.

- **Artikel 13 Overige regels**

13.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

- **4 Overgangs- en slotregels**

- **Artikel 14 Overgangsrecht**

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- d. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- e. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan

strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

- f. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- g. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

- **Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Windturbinepark Noord-Beveland' (NL.IMRO.1695.BPWindparkRippldr-VA01).