



Oranjedijk 29, 4515 NA IJzendijke
Vraagprijs € 595.000,- k.k.

Omschrijving

Oranjedijk 29, 4515 NA IJzendijke

Prachtig gelegen woonboerderij met ruime loods (220m²) op 8.000m² eigen grond in het landelijk gebied tussen IJzendijke Hoofdplaat en Breskens. Op slechts korte afstand van diverse uitvalswegen naar Breskens, Oostburg, Retranschement, Sluis en Knokke.

Indeling:

begane grond

een droge kelder

entree via de hal, hier bevinden zich de meterkast (8 groepen), geheel betegeld toilet met raam en wastafeltje en trap naar 1e verdieping. Vervolgens komt u in de nette doorzon ensuite woonkamer. Via de gang komt u in een ruime dichte woonkeuken voorzien van apparatuur zoals keramische kookplaat en afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron, koelkast. Vanuit de keuken heeft u toegang tot het achterportaal waar u bijkeuken vindt met CV-ketel en tevens vindt u hier ook een kantoorruimte.

1e verdieping

u komt uit op de overloop die toegang geeft tot 4 slaapkamers en een badkamer met ligbad (douche in ligbad), toilet en wastafel.

2e verdieping

te bereiken via een schuiftrap en in gebruik als berging.

De woning is gebouwd in 1951 en de schuur/garage is gebouwd in 2004.

De schuur is geheel geïsoleerd en verkeert in prima staat van onderhoud en de voorbereiding voor een toilet/badkamer zijn aanwezig.

De schuur is voorzien van water, elektriciteit (ook 380volt) en 2 elektrische sectionale geïsoleerde rolpoorten (Hormann).

Het object is zeer landelijk gelegen met aan de achterzijde volledig vrij uitzicht over het polderlandschap.

Interesse? Neem contact op met van Hoeve Makelaars

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 595.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 485 m ³
Perceel oppervlakte	: 8.000 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 170 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1951
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen 220 m ² (2.200 bij 1.000 cm)
Energielabel	: G
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	Rookkanaal, Dakraam
C.V.-ketel	: uit 1996, eigendom
Warmwater	: Elektrische boiler huur

Locatie

Oranjedijk 29
4515 NA IJZENDIJKE



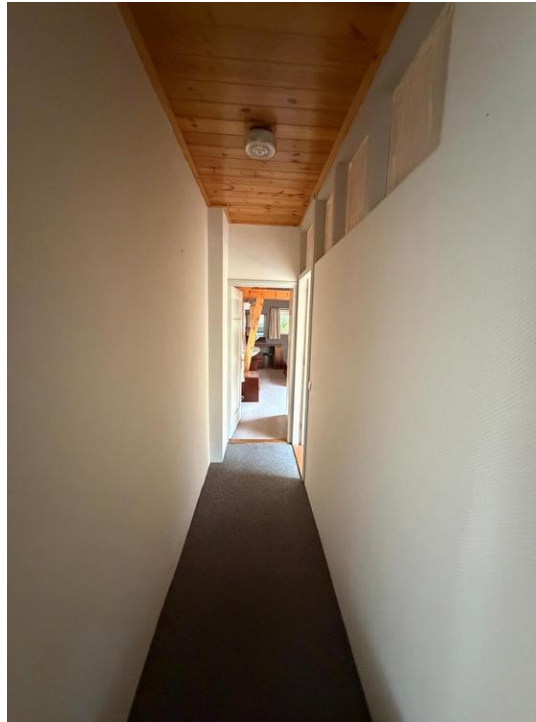










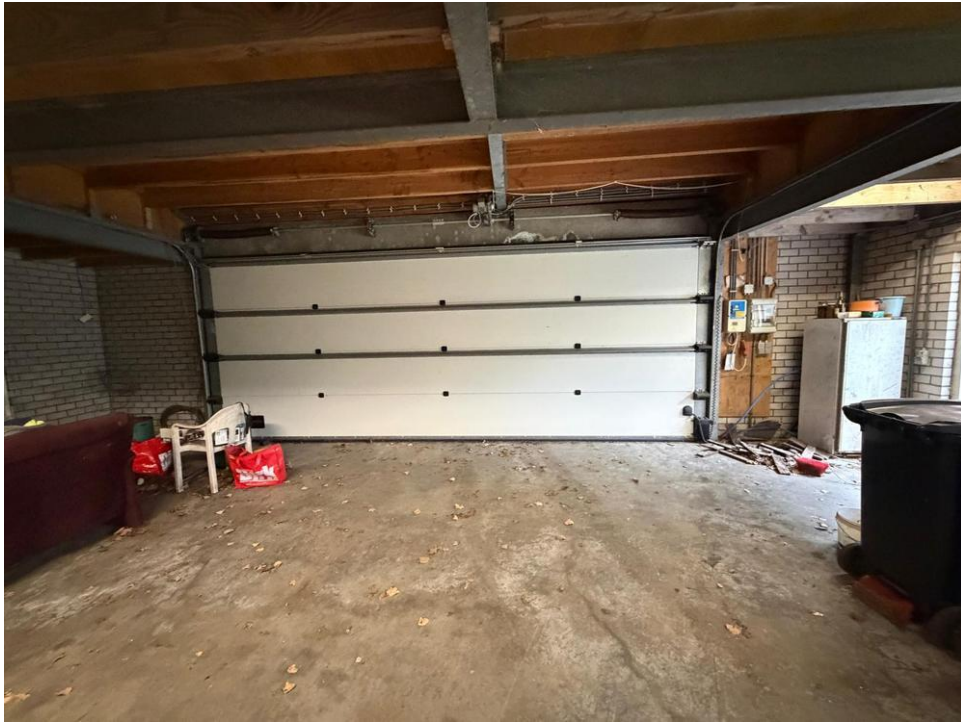


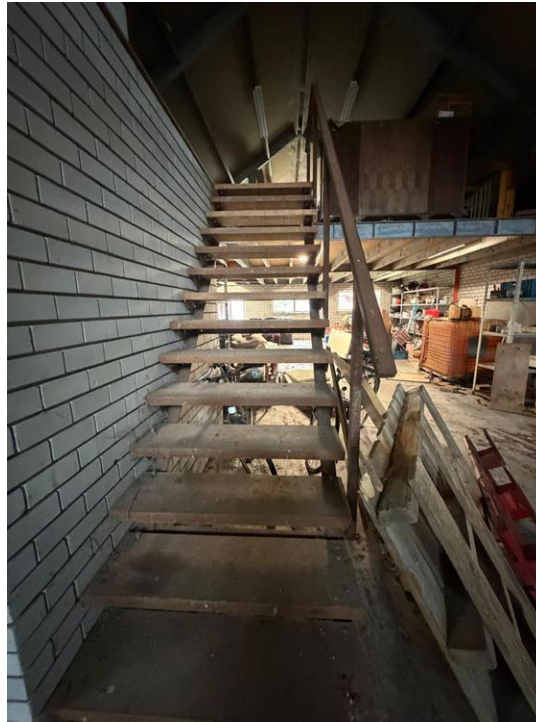




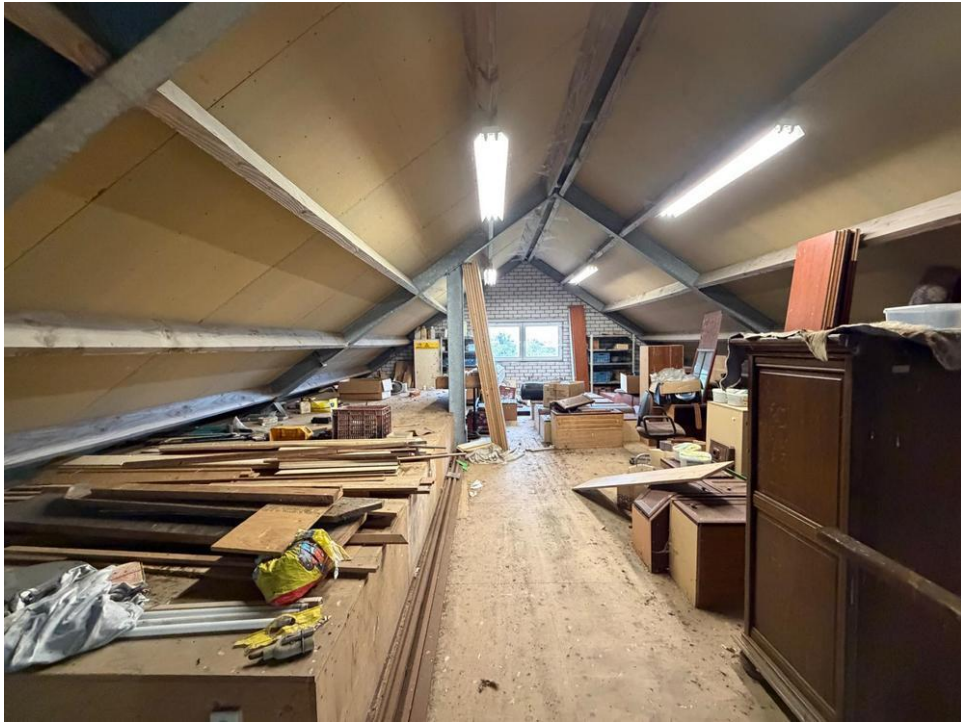












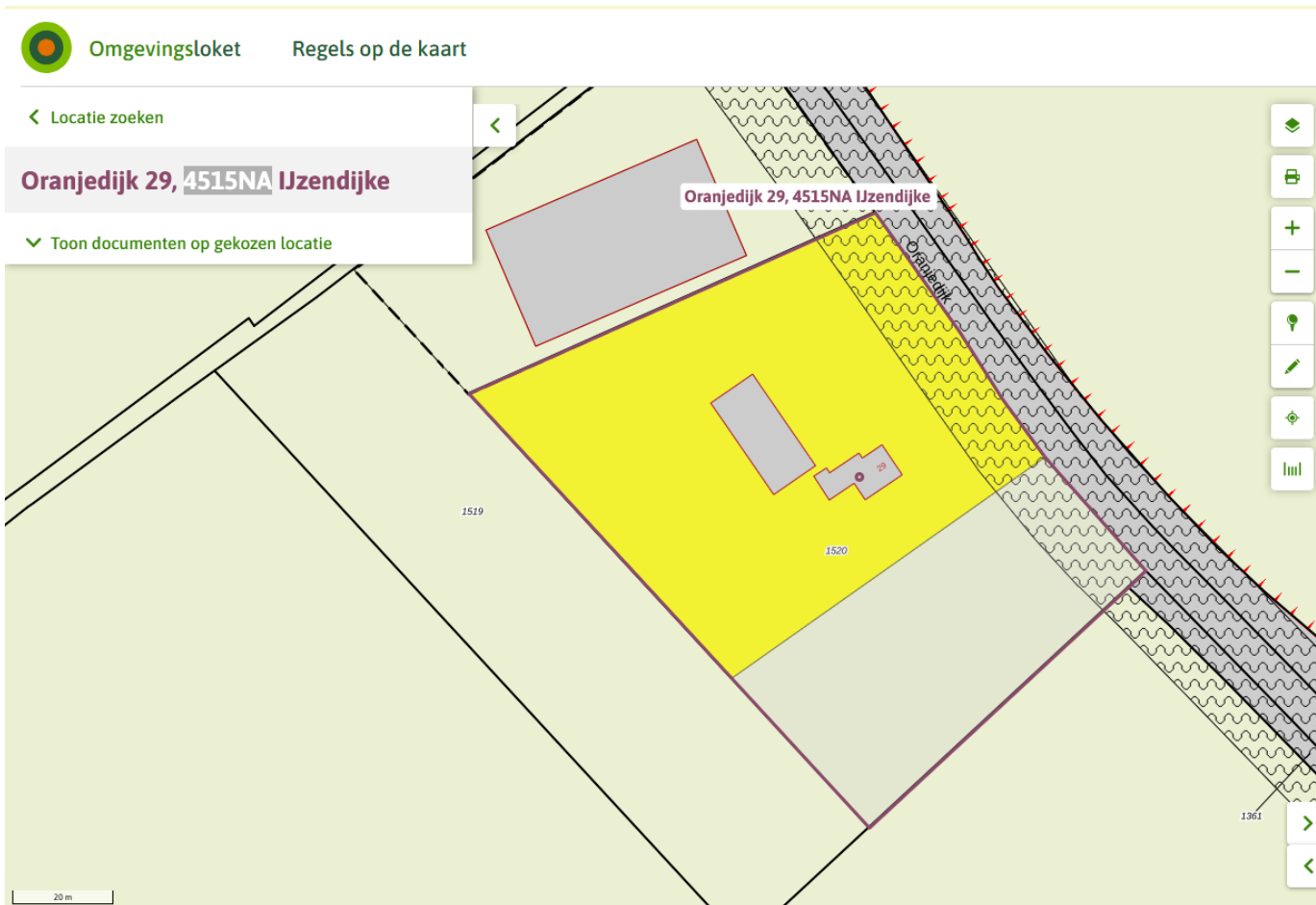












Buitengebied

bestemmingsplan - Gemeente Sluis

minder documentkenmerken ^

Planstatus vastgesteld 23-06-2011
Dossierstatus deels onherroepelijk in werking
Identificatie NL.IMRO.1714.001bpbui10-VG01

Besluitinformatie

Besluitnummer: 19
Ondergrond o_NL.IMRO.1714.001bpbui10-VG01.dwg

vastgesteld 23-06-2011 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting [Zoeken](#)

Bestemmingen (4) ^

☐ **Agrarisch** > ☐

☐ **Verkeer - Beschermde Dijk** > ☐

☐ **Waterstaat - Waterkering** > ☐

☐ **Wonen** > ☐

Bouwvlakken (1) ^

☐ **bouwvlak**

Functieaanduidingen (1)

☐ **bedrijfswoning uitgesloten**



Artikel 26 Wonen

- [26.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [26.2 Bouwregels](#)
- [26.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [26.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [26.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [26.6 Wijzigingsregels](#)

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud en herstel van de aanwezige molen en zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – appartementenverhuur': de verhuur van appartementen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping': een kampeerterrein voor ten hoogste 15 seizoensgebonden standplaatsen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed': het wonen op een landgoed;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1 t / m 4': tevens een economische nevenactiviteit;
- ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling': tevens een zorginstelling;
- ter plaatse van de aanduiding 'zwembad': een zwembad;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

26.2 Bouwregels

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

- op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder gebouwen' geen gebouwen of overkappingen zijn toegestaan;
- per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven worden gebouwen en overkappingen binnen bouwvlakken gebouwd;

- op de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen (bedrijfs)woning toegestaan;
- op de gronden met de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- bijgebouwen op de gronden met de aanduiding 'erf' mogen niet worden vergroot;
- per woning is ten hoogste één paardenbak en / of stapmolen toegestaan;
- de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 3 m;
- indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 3 m;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 40 m bij de volgende wegen;
 - N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat);
 - N675 (Sterreboschweg, Nieuwvlietseweg, Voorstraat, Provincialeweg, Hoogstraat);
 - N61 (Willemsweg, Middenweg);
 - N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
 - N674 (Mariastraat, Oostburgsestraat, Oude Haven);
 - Zuidzandseweg;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt tenminste 20 m;
- de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen) /woning	4 m tenzij anders aangegeven	8 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel met een maximum van 750 m ³
hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen (inclusief aan- en uitbouwen) op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed'	6 m	12 m	2.500 m ³
bijgebouwen en overkappingen bij de woning op de gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed'	4 m	8 m	ten hoogste 40% van het zij- en achtererf met een maximum van 60 m ²

gebouwen en overkappingen op de gronden met de aanduiding 'zorginstelling'	4 m	8 m	
gebouwen en overkappingen ten behoeve van de minicamping	4 m	8 m	150 m ²
paardenbak en / of stapmolen		2 m	ten hoogste 1.200 m ²
erfafscheidingen voor de voorgevel		1 m	
erfafscheidingen elders		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

- op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' zijn ten hoogste 2 bijgebouwen en /of overkappingen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 120 m²;
- bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 - de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
 - de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 - de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 - de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- de goothoogte, de bouwhoogte, het grondoppervlak en de dakhelling van de molen op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' mogen ten hoogste gelijk zijn aan de goothoogte, de bouwhoogte, het grondoppervlak en de dakhelling zoals deze aanwezig zijn op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Bouwen grotere bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [26.2](#) onder I voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 120 m², onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor bouwpercelen met een omvang van meer dan 3.500 m².

26.3.2 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [26.2](#) onder h voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

26.3.3 Bouwen nabij de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [26.2](#) onder k voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 m tot de bestemming Verkeer, met in achtneming van het volgende:

- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

26.3.4 Nieuwbouw NED

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [26.2](#) voor het vervangend nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED per woning, met inachtneming van het volgende:

- de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van één NED waarbij het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan ten hoogste 250 m²;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien tenminste eenzelfde oppervlak bestaande gebouwen op het betreffende bouwvlak wordt gesloopt;
- nieuwe gebouwen worden binnen het bestemmingsvlak gebouwd;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid [26.5.1](#).

26.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- de vloeroppervlakte ten behoeve van aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m²;
- het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per woning is niet toegestaan;
- het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- bij een paardenbak en / of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
- ten behoeve van de drie woningen op het perceel Oudelandseweg 2 is uitsluitend één uitrit op de Oudelandseweg toegestaan;

- de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1 t/m 4' mogen voor de volgende economische nevenactiviteiten worden benut, waarbij de vloeroppervlakte ten behoeve van de economische nevenactiviteiten ten hoogste mag bedragen:

aanduiding	activiteit	vloeroppervlakte
specifieke vorm van wonen – 1	workshops	250 m ²
specifieke vorm van wonen – 2	verblijfsrecreatie	in bestaand gebouw
specifieke vorm van wonen – 3	geluidstudio	50 m ²
specifieke vorm van wonen – 4	huisverkoop	150 m ²
	workshops	150 m ²

26.5 Afwijken van de gebruiksregels

26.5.1 Nieuwe Economische Draggers (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [26.1](#) voor een NED, met inachtneming van het volgende:

- de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 - een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat verblijfsrecreatie (groepsaccommodatie, appartementenverhuur en hotelaccommodatie) zoals genoemd in bijlage 2 niet is toegestaan;
 - overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid [26.3.4](#), vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op het bestemmingsvlak;
- de NED, of alle NED's tezamen op een bestemmingsvlak, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 - de ruimtelijke uitstraling;
 - de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;
 - de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de

omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;

- de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamadoeleinden daaronder begrepen zijn niet toegestaan;
- 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;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

26.6 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, de bestemming Wonen van de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 4' wijzigen in de bestemming Agrarisch met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 2' met inachtneming van het volgende:

- wijziging uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de verplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd aan Plakkebord 3;
- wijziging kan uitsluitend worden toegepast indien de bedrijfsactiviteiten aan Plakkebord 3 zijn of worden beëindigd en hiervoor de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in [3.6.4](#) wordt toegepast;
- binnen het bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- 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;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling, het verbeteren van de inrichting van het erf of de sloop van bedrijfsbebouwing aan Plakkebord 3;

- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 3 Agrarisch

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [3.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [3.6 Wijzigingsregels](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;

en tevens voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': een hoveniersbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': intensieve veehouderij als hoofdtak;
- ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 1': een loon- en grondverzetbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 2': een landbouwmechanisatiebedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 3': een toeleveringsbedrijf aan of afnemer van (producten van) agrarische bedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 4': een toeleveringsbedrijf aan of afnemer van (producten van) agrarische bedrijven inclusief regionale mestopslag;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groencomposteringsbedrijf': een groencomposteringsbedrijf behorende tot categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf': een transportbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – landschapscamping': een landschapscamping;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – oefenterrein': een oefenterrein ten behoeve van een hondenschool;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vliegterrein': een terrein voor niet - gemotoriseerd zeilvliegen en schermvliegen;
- ter plaatse van de aanduiding 'sport': kleinschalige sportieve dagrecreatieve activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'windturbine': een windturbine;

- niet - grondgebonden agrarische neventakken en aquacultuur;
- aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Binnen het bouwvlak

- tenzij anders is aangeduid, mogen binnen bouwvlakken worden gebouwd:
 - gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, een paardenbak en / of een stadmolen en voorzieningen voor opslag voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder gebouwen' geen gebouwen of overkappingen zijn toegestaan;
- per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
- de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
bedrijfswoning (inclusief aanbouwen)	6 m	10 m	1.000 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen		8 m	
kassen, boog- en gaaskassen ten behoeve van glastuinbouw als neventak	6 m	8 m	500 m ²
gebouwen ten behoeve van aquacultuur	6 m	10 m	2.000 m ²
wateropslagruimten als zelfstandig bouwwerk		6 m	
stallen ten behoeve van intensieve veehouderij op gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij'		8 m	bijlage 1, kolom huidig bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij

stallen ten behoeve van intensieve veehouderij als neventak uitsluitend op de in bijlage 1 genoemde gronden		8 m	bijlage 1, kolom huidig bedrijfsploeroppervlakte neventak intensieve veehouderij
voedersilo's		12 m	
sleufsilo's		3 m	
mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde		10 m	omvang noodzakelijk voor de opvang van mest gedurende 12 maanden ten behoeve van het eigen bedrijf tot maximaal 2.500 m ³
mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde, op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 4'		10 m	8.300 m ³
gebouwen en overkappingen ten behoeve van een landschapscamping op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – landschapscamping'	4 m	8 m	150 m ²
gebouwen en overkappingen ten behoeve van een minicamping	4 m	8 m	binnen bestaande bebouwing en / of nieuwbouw tot 100 m ²
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 2'	6 m	10 m	50 % van het bouwvlak
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak	6 m tenzij anders aangeduid	ten hoogste 4 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte	
windturbines		15 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil	één per bouwvlak

	tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand	
windturbines op gronden met de aanduiding 'windturbine'	30 m	één per bouwvlak
windturbines op gronden met de aanduiding 'windturbine' in de Hoofdplaatpolder	80 m	één per bouwvlak
paardenbak en / of stapmolen	2 m	één per bouwvlak met een oppervlak van ten hoogste 1.200 m ²
erf- of terreinafscheidingen	2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m	

- de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 - de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
 - de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 - de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 - de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- de afstand van kassen, gebouwen en / of voorzieningen voor opslag – voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde - tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 5 m;
- indien gebouwen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand tenminste 3 m;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 40 m bij de volgende wegen:
 - N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat);
 - N675 (Sterreboschweg, Nieuwvlietseweg, Voorstraat, Provincialeweg, Hoogstraat);
 - N61 (Willemsweg, Middenweg);
 - N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
 - N674 (Mariastraat, Oostburgsestraat, Oude Haven);

- Zuidzandseweg;
- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt tenminste 20 m;
- de rotoren van windturbines zijn ook toegestaan boven gronden zonder de aanduiding 'windturbine'.

3.2.2 Buiten het bouwvlak

- buiten bouwvlakken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van overkappingen, stellingen, paardenbakken, stapmolens, schokgolf generatoren en voorzieningen voor opslag - toegestaan met inachtneming van het bepaalde onder b, c en h;
- per bedrijf is ten hoogste 50 m² aan bedrijfsgebouwen en / of overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan met inachtneming van het volgende:
 - de bouw is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 - alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- sleufsilo's zijn aansluitend aan het bouwvlak toegestaan; wateropslag is buiten het bouwvlak toegestaan waarbij de bouwhoogte en de inhoud per wateropslag ten hoogste 6 m respectievelijk 200 m³ mag bedragen;
- de goot- en bouwhoogte van de bebouwing als bedoeld onder b bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn dierenverblijven en schuilgelegenheden toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 150 m²; de goot- en bouwhoogte van de bebouwing bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwen nabij de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.1](#) onder g en lid [3.2.1](#) onder h voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 40 m respectievelijk 20 m tot de bestemming Verkeer, met in achtneming van het volgende:

- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

3.3.2 Overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.2](#) voor het bouwen van overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;

- indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- 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;
- medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.3 Stellingen als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2](#) ten behoeve van de bouw van stellingen als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor stellingen grenzend aan het bouwvlak;
- de oppervlakte van de stellingen bedraagt ten hoogste 1 ha;
- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- 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;
- medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;

- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.4 Boog- en gaaskassen als teeltondersteunende voorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2](#) ten behoeve van de bouw van boog- en gaaskassen als teeltondersteunende voorziening buiten een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor boog- en gaaskassen grenzend aan het bouwvlak;
- de oppervlakte van de boog- en gaaskassen bedraagt ten hoogste 1 ha;
- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- de teeltondersteunende voorziening staat ten dienste aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- 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;
- medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

3.3.5 Grotere mestopslagruimte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.1](#) voor het vergroten van de maximale inhoud van een mestopslagruimte als zelfstandig bouwwerk, binnen een bouwvlak ten behoeve van de gezamenlijke opslag van mest voor één of meerdere agrarische bedrijven, met in achtneming van het volgende:

- de mestopslagruimte mag voor maximaal 5 bedrijven gezamenlijk worden opgericht;
- de totale inhoud van opslag voor vloeibare mest op het betreffende bouwvlak bedraagt ten hoogste 5.000 m³;

- verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- 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;
- medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.6 Niet - grondgebonden neventakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2](#) voor het bouwen ten behoeve van een niet - grondgebonden neventak ter plaatse van een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- het totale oppervlakte aan kassen bedraagt ten hoogste 2.000 m² per bouwvlak;
- de totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij bedraagt ten hoogste 2.100 m² per bouwvlak;
- de omgevingsvergunning wordt niet verleend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied - 1.1';
- indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- 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;
- medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

3.3.7 Intensieve veehouderij bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij', met in achtneming van het volgende:

- het totale bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij bedraagt ten hoogste de in bijlage 1, kolom maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte, genoemde oppervlakte per bouwvlak;
- indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- 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;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als omgevingskwaliteiten zich er niet tegen verzetten;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als hiermee een significante bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van het bedrijf;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijk kwaliteitswinst;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf en een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

3.3.8 Nieuwbouw NED of huisvesting seizoenarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor het nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED en / of ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van één NED per bouwvlak en / of ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders waarbij de oppervlakte van het nieuw te bouwen gebouw ten hoogste 250 m² bedraagt;

- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de bestaande bebouwing niet doelmatig gebruikt kan worden ten behoeve van de NED of de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid [3.5.1](#) of [3.5.2](#).

3.3.9 Overschrijding grenzen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2](#) voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak met gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

- de omgevingsvergunning wordt verleend indien de uitbreiding van het bouwvlak ten hoogste 15% van de oppervlakte van het op de kaart aangegeven bouwvlak bedraagt, en de overschrijding van de bouwvlakgrenzen ten hoogste 15 m bedraagt met inachtneming van het bepaalde onder b;
- ten behoeve van de bouw van een mestsilo mag het bouwvlak met ten hoogste 10 m worden overschreden; de omgevingsvergunning voor een mestsilo wordt slechts verleend indien de totale maximale opslag van mest per bouwvlak niet meer dan 5.000 m³ bedraagt;
- indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- 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;
- medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

3.3.10 Toelaatbare hoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.1](#) onder c voor het bouwen van een gebouw met een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 8 m en 12 m onder de voorwaarden dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig bedrijf en indien verlening van de omgevingsvergunning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

3.3.11 Sanitair en / of recreatieruimte op een minicamping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2](#) voor het bouwen van sanitaire voorzieningen en / of een recreatieruimte ten behoeve van een minicamping buiten een bouwvlak met in achtneming van het volgende:

- de bouwhoogte van het sanitairgebouw en / of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 4 m;
- het oppervlak van het sanitairgebouw en / of recreatieruimte bedraagt ten hoogste 100 m²;
- de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- verlening van de omgevingsvergunning is noodzakelijk omdat de bestaande bebouwing niet geschikt is om te dienen als sanitaire voorziening of als recreatieruimte;
- medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.12 Bouw installatie opwekken duurzame energie (co - vergistingsinstallatie)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2](#) voor de bouw van een installatie voor het opwekken van duurzame energie ten behoeve van het eigen bedrijf, met in achtneming van het volgende:

- de bouwhoogte van silo's en vergistingsinstallaties bedraagt ten hoogste 12 m;
- verlening van de omgevingsvergunning wordt niet toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied - 1.1';
- indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige toename van de automobiliteit;
- de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- de reststof (het digestaat) is een meststof;
- 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;

- medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en tot een omvang die is afgestemd op de productie van het agrarisch bedrijf of op de omvang van de gronden die bij het bedrijf behoren; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige.

3.3.13 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2](#), ten behoeve van het bouwen van een paardenbak en / of stapmolen buiten een bouwvlak, met in achtneming van het volgende:

- de omgevingsvergunning wordt verleend voor de gronden aansluitend aan het bouwvlak of voor gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
- de omgevingsvergunning wordt niet verleend binnen een afstand van 50 m ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.14 Nieuwbouw manege

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2](#) voor de bouw van een gebouw ten behoeve van een manege ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- de omgevingsvergunning wordt verleend voor de nieuwbouw van een binnenrijbaan of een binnenrijbaan met een foyer / kantine;
- de oppervlakte van het gebouw bedraagt ten hoogste 1.000 m², de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid [3.5.1](#).

3.3.15 Schokgolfgeneratoren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.2](#) onder a ten behoeve van een schokgolf generator buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor de plaatsing van schokgolf generatoren in fruitteeltpercelen en percelen met bijzondere teelten die kwetsbaar zijn voor hagelschade;
- de omgevingsvergunning wordt niet verleend in of binnen een afstand van 1.000 m van de Natura 2000 gebieden 'Zwin & Kievittepolder', 'Groote Gat' en 'Westerschelde & Saeftinghe';
- de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing waarvoor ook bestaande windschermen worden gerekend;
- de bouwhoogte van een schokgolf generator bedraagt ten hoogste 10 m;
- de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de afstand tenminste bedraagt:
 - tot een enkele woning of een weg: 350 m;
 - tot een woonkern: 700 m;
 - tot een andere schokgolf generator: 3.600 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- bij een paardenbak en / of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
- het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in permanente tunnel- of boogkassen is niet toegestaan;
- het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting, in kassen waarvan gevel en dak aan de binnenzijde niet volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling, is niet toegestaan;
- het gebruik van meer dan 200 m²brutovloeroppervlakte ten behoeve van horeca is ter plaatse van de aanduiding 'manege' niet toegestaan;
- het gebruiken van een deel van de woning of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- het gebruik van gebouwen, opslagvoorzieningen en installaties, anders dan ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf is niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde onder i;
- voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten bouwvlakken niet toegestaan met uitzondering van wateropslag;
- de opslag van goederen, anders dan agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf, buiten een bouwvlak, is niet toegestaan;
- de opslag van agrarische producten anders dan ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf en de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
- opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 8 m is niet toegestaan;
- het huisvesten van seizoensarbeiders is niet toegestaan;

- de opslag van dierlijke mest ten behoeve van handelsdoeleinden, is niet toegestaan met uitzondering van mestopslag op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 4';
- containervelden en bassins voor aquacultuur zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- het gebruik van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een aaneengesloten periode langer dan 8 maanden is niet toegestaan;
- het stallen van kampeermiddelen ter plaatse van een minicamping buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan;
- detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van het gebruik van ten hoogste 150 m² brutovloeroppervlakte voor de verkoop van boerderij- of streekproducten en het gebruik van ten hoogste 150 m² brutovloeroppervlakte voor detailhandel op de gronden met de aanduiding 'hovenier';
- het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 50 m² per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;
- het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) ten behoeve van nieuwe fruitteeltboomgaarden is niet toegestaan;
- Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan;
- het stallen van meer dan 5 vrachtwagens op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf', gelegen aan de Lange Heerenstraat 85, is niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Nieuwe Economische Draggers (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) voor een NED ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 - een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat een manege uitsluitend in de nabijheid van woonkernen is toegestaan;
 - overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;
- de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;
- tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid [3.3.8](#) of [3.3.14](#), vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op een bouwvlak;

- de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 - de ruimtelijke uitstraling;
 - de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;
 - de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
 - de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
- het gebruik ten behoeve van verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) uitsluitend is toegestaan indien op het perceel tevens wordt gewoond;
- op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclaimedoeinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;
- 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;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.5.2 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.4](#) onder k voor het tijdelijk huisvesten van, aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden, seizoensarbeiders, met inachtneming van de volgende regels:

- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ter plaatse van bouwvlakken;
- de omgevingsvergunning kan worden verleend voor:
 - plaatsing van kampeermiddelen;
 - plaatsing van verplaatsbare woonunits;
 - realisatie van wooneenheden in bestaande gebouwen;
- per bouwvlak zijn ten hoogste 10 kampeermiddelen toegestaan voor tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;
- per bouwvlak zijn verplaatsbare units toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
- het gezamenlijk oppervlak van de wooneenheden in bestaande gebouwen bedraagt ten hoogste 250 m²;
- de bouwhoogte van woonunits bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- de plaatsing van kampeermiddelen en / of verplaatsbare units geschiedt voor ten hoogste één aaneengesloten periode van ten hoogste 15 weken per kalenderjaar;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- de omgevingsvergunning voor kampeermiddelen of verplaatsbare units wordt verleend indien 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;
- medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.5.3 Containervelden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.4](#) onder m voor het gebruik van gronden als containervelden, met in achtneming van het volgende:

- ten behoeve van containervelden mag een oppervlakte van ten hoogste 1 ha worden benut;
- de omgevingsvergunning wordt verleend voor gronden aansluitend op een bouwvlak;

- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- 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
- medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

3.5.4 Weidegang

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) onder a juncto lid [1.87](#) inzake weidegang als criterium voor grondgebonden agrarische bedrijven voor melkveebedrijven die in plaats van weidegang, voldoende ruwvoer telen, met inachtneming van het volgende:

- uit het te overleggen ondernemersplan inzake de nieuwe bedrijfssituatie, blijkt het volgende:
 - de gronden zijn in overwegende mate in de directe omgeving van het bedrijf gelegen;
 - de gronden behoren feitelijk tot het bedrijf;
 - de gronden worden feitelijk voor ruwvoerteelt voor het bedrijf gebruikt;
 - de oppervlakte gronden is toereikend voor voerteelt in relatie tot de omvang van de veestapel;
 - er wordt voldoende voer geteeld voor de voerbehoefte van het eigen bedrijf, zodanig dat het niet gaat om bijvoeding maar om een hoofdbestanddeel in de voervoorziening;
 - gewassen worden integraal voor voeding van vee gebruikt;
 - bewerking van de gewassen vindt slechts in ondergeschikte mate plaats en in ieder geval op het bedrijf;
- toepassen van weidegang is vanuit de bedrijfssituatie niet mogelijk of niet gewenst;
- de continuïteit van voerteelt is ook op langere termijn verzekerd;
- de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als over de aspecten zoals genoemd onder a tot en met c een schriftelijke overeenkomst met het bedrijf wordt gesloten.

3.5.5 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor ten hoogste 15 seizoensgebonden standplaatsen per bouwvlak;
- de omgevingsvergunning wordt niet verleend voor gronden met de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied - 1.1.' als geen voorafgaande vergunning is verleend op grond van de Verordening kleinschalig kamperen Sluis;
- indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaats vindt;
- het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt tenminste 100 m;
- ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai niet groter zijn dan 48 dB;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- 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;
- medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

3.5.6 Uitbreiding kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) ten behoeve van de uitbreiding van kleinschalig kamperen op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor uitbreiding van een minicamping naar ten hoogste 25 seizoensgebonden standplaatsen per bouwvlak;
- indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaats vindt;
- het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- 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;
- ter plaatse van de standplaatsen mag de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï niet groter zijn dan 48 dB;
- zorg wordt gedragen voor een ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- 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;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

3.5.7 Fruitteelt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder t ten behoeve van een boomgaard op een kleinere afstand onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien de boomgaard aanvaardbaar is uit oogpunt van milieuhygiëne en volksgezondheid.

3.6 Wijzigingsregels

3.6.1 Vergroting of vormverandering bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en / of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- het bouwvlak mag worden vergroot:
 - tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
 - of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 70 % mag worden bebouwd;
- wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- wijziging kan tevens worden toegepast ten behoeve van het behoud en / of herstel van de cultuurhistorische of monumentale waarden van de gebouwencomplexen zoals genoemd in bijlage 6;
- 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;

- medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- 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;
- er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.6.2 Wijziging bouwvlak en maximale maten intensieve veehouderij in verband met dierenwelzijn

Burgemeester en wethouders kunnen de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' of ten behoeve van een neventak intensieve veehouderij, vergroten en / of het bouwvlak vergroten of van vorm veranderen, met inachtneming van het volgende:

- wijziging leidt niet tot een toename van het aantal gehouden dieren;
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit het oogpunt van dierenwelzijn; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- 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;
- medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- 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;
- 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.

3.6.3 Wijziging bouwvlak intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en / of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van grondgebonden activiteiten op een

bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' of ten behoeve van een intensieve veehouderij, met inachtneming van het volgende:

- wijziging leidt niet tot een toename van de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij zoals genoemd in bijlage 1;
- het bouwvlak mag worden vergroot;
 - tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
 - of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 70 % mag worden bebouwd;
- wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- 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;
- medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- 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;
- 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.

3.6.4 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen - 2 en / of de bestemming Agrarisch zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen - 2 is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;

- een bestaande minicamping als vervolgvacature is toegestaan;
- de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
- wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid [3.1](#) worden verwijderd.

3.6.5 Vergroting of vormverandering bouwvlak agrarische hulp- en nevenbedrijven en hoveniers

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en / of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 1', 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 3', 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 4' of 'hovenier' met inachtneming van het volgende:

- het bouwvlak mag worden vergroot tot 1,5 ha;
- wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch hulp- en nevenbedrijf of hovenier;
- 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;
- medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- 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;
- er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.6.6 Vergroting regionale mestlo's

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en / of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 4', ten behoeve van de uitbreiding van de opslagcapaciteit van mest, met inachtneming van het volgende:

- het bouwvlak mag worden vergroot tot 1,5 ha waarbij de inhoud van de mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde, vergroot mag worden tot 12.500 m³;
- wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch hulp- en nevenbedrijf;

- 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;
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- wijziging wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- 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;
- de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.6.7 Bouw bedrijfswoning Groeneweg

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' van het bouwvlak met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 7' verwijderen ten behoeve van de bouw van een dienstwoning, met inachtneming van het volgende:

- wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- een geurverordening is vastgesteld op basis waarvan geen beperkingen uit oogpunt van geur in verband met nabijgelegen agrarische bedrijven te verwachten zijn;
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

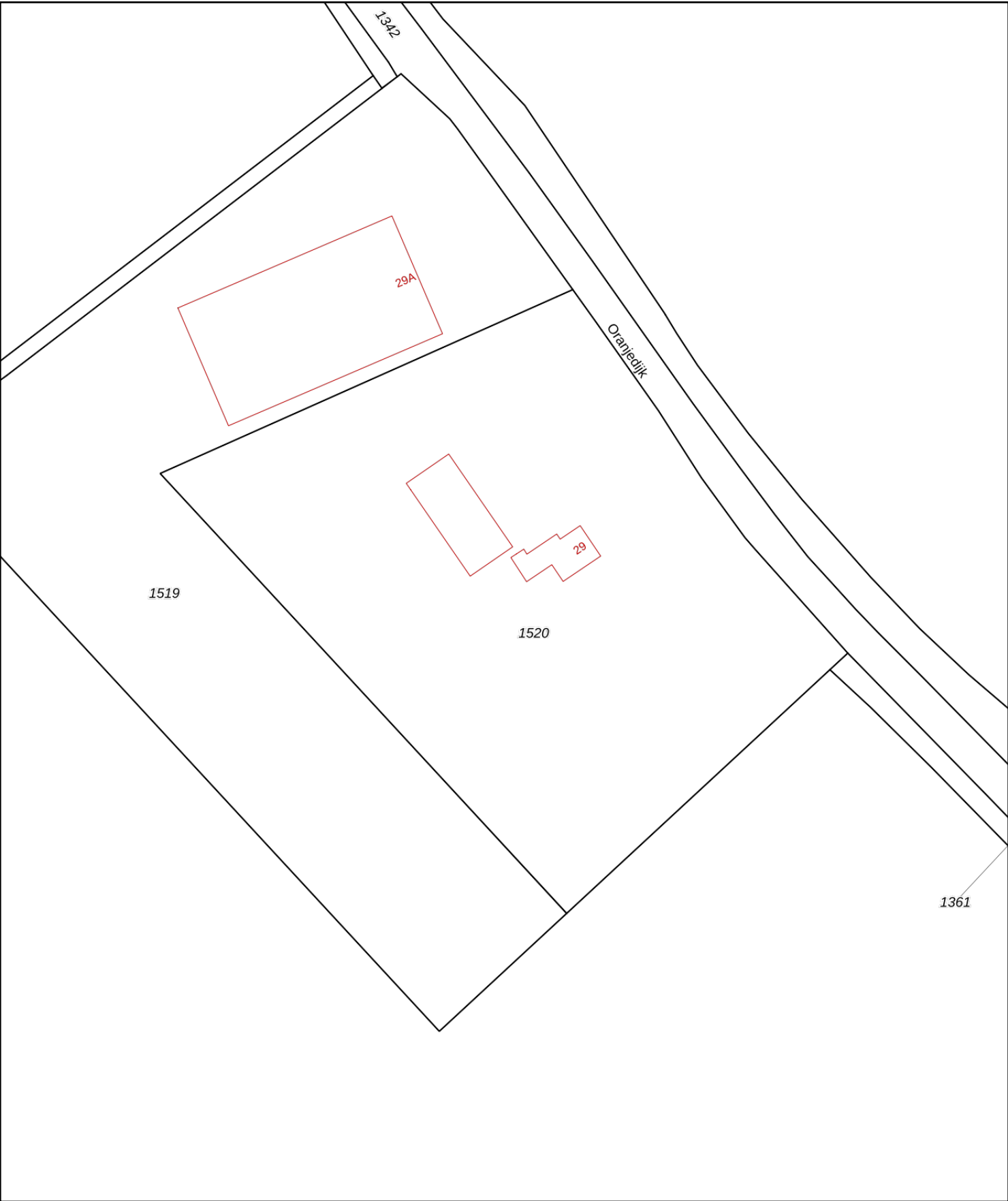
3.6.8 Bouw bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' van een bouwvlak verwijderen ten behoeve van de bouw van een dienstwoning, met inachtneming van het volgende:

- wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te

passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;

- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Oostburg

Sectie M

Perceel 1520

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.