



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**PERCEEL LANDBOUWGROND
STOOFDIJK IN DE HEEN,
GROOT 03.54.65 HA**

Kenmerk
60297118

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan het hierna omschreven perceel landbouwgrond ter grootte van 03.54.65 ha, gelegen aan de Stoofdijk in De Heen.

OMSCHRIJVING

Het perceel is gelegen in het buitengebied van De Heen en Steenberg en in de Aanwas- of Sint Omcommerspolder. De polder is gelegen tussen de dorps- en stadskern van respectievelijk De Heen en Steenberg. Het perceel is zelfstandig ontsloten aan de noordzijde van het perceel van en naar de Stoofdijk. De Stoofdijk is een zijweg van de provinciale weg Zeelandweg-Oost.

KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Steenbergen	Y	1787	03.54.65 ha
		totaal groot	03.54.65 ha

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

GEBRUIK

Het huidige gebruik van het perceel is akkerbouwland.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

	2023	2022	2021	2020	2019
Perceel Y 1787	grasland	maïs	maïs	aardappelen	grasland

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het aangeboden perceel is niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2023 bedragen € 72,92 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is belast met de navolgende zakelijke rechten:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Brabant Water NV.

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

¹ Bron: Boer & Bunder



KWALITEIT

De grond is van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als kalkrijke poldervaaggrond; lichte zavel, profielverloop 5.

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

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Steenberg-1e herziening, vastgesteld door de raad op 28 juni 2018.²

In dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden'.

Het perceel heeft twee dubbelbestemmingen, dat zijn: 'Verkeer' en 'Leiding-Water'.

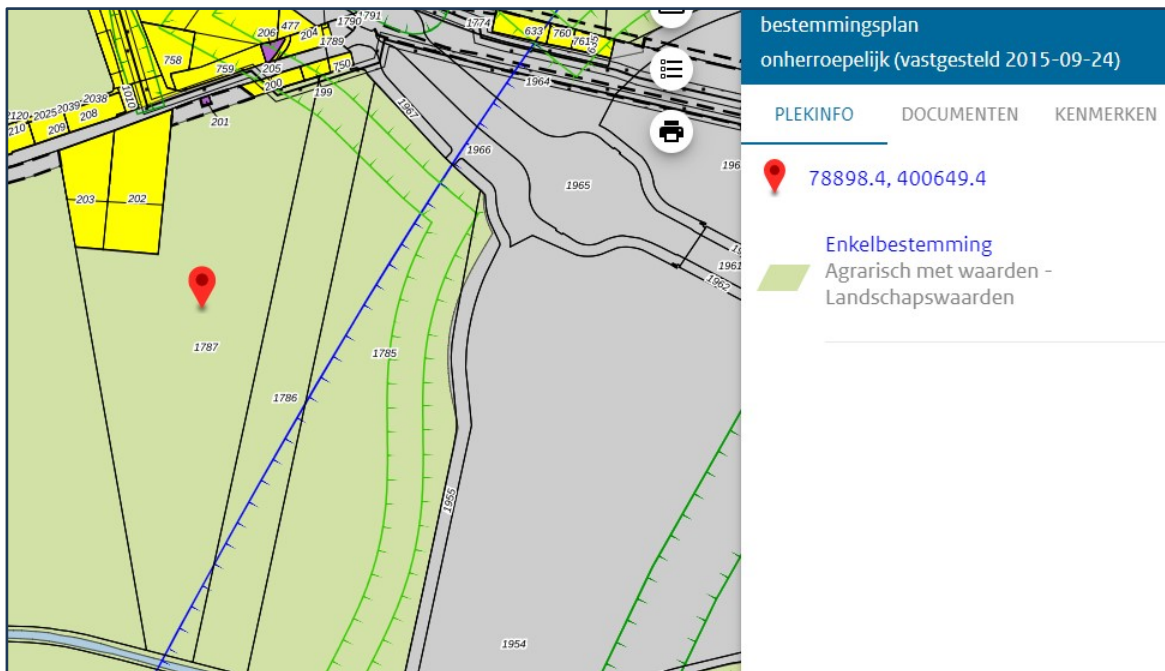
Aan de noordwestzijde van het perceel ziet de verkeersbestemming toe op een gedeelte van de dijk aan de bovenzijde van het perceel. Als functie heeft dit gedeelte:

'Specifieke vorm van verkeer-dijklichaam'.

In de noordoostpunt van het perceel ziet de leiding-waterbestemming toe op een waterleiding van het Waterschap Brabantse Delta.

Op het perceel zijn diverse gebiedsaanduidingen van toepassing. Concreet gaat het om de gebiedsaanduidingen:

- 'Veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen' (zuidelijke punt perceel);
- 'Vrijwaringszone-weg 75 meter' (noordoostelijke punt perceel).



Bijlage 3: uittreksel van de bestemmingsplanvoorwaarden

² Bron: Ruimtelijke Plannen



TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

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

BODEMONDERZOEK

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

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

JACHT

De jacht op het aangebodene is niet verhuurd.

PRODUCTIERECHTEN

Op het aangeboden perceel rusten geen productierechten.

MEERWAARDECLAUSULE

In de koopovereenkomst zal een bepaling ten aanzien van een meerwaardeclausule worden opgenomen.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	mogelijk vanaf de openbare weg
Vraagprijs	€ 11,00 per vierkante meter (m ²) kosten koper

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



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

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

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





OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

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



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Steenbergen Y 1787](#)

Kadastrale objectidentificatie: 009510178770000

Kadastrale grootte 35.465 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 78901 - 400620

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom [REDACTED]

Koopjaar 2017

Ontstaan uit [Steenbergen Y 850](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/5

Afkomstig uit stuk [Hyp4 85052/57](#)

Ingeschreven op 21-09-2022 om 12:21

Verdeling van gemeenschap (gezamenlijk rechthebbenden)

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

[REDACTED]

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Geboorteland [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/5

Afkomstig uit stuk [Hyp4 85052/57](#)

Ingeschreven op 21-09-2022 om 12:21

Verdeling van gemeenschap (gezamenlijk rechthebbenden)

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Geboorteland [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/5

Afkomstig uit stuk [Hyp4 85052/57](#)

Ingeschreven op 21-09-2022 om 12:21

Verdeling van gemeenschap (gezamenlijk rechthebbenden)

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Geboorteland [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/5

Afkomstig uit stuk [Hyp4 85052/57](#)

Ingeschreven op 21-09-2022 om 12:21

Verdeling van gemeenschap (gezamenlijk rechthebbenden)

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/5

Afkomstig uit stuk [Hyp4 85052/57](#)

Ingeschreven op 21-09-2022 om 12:21

Verdeling van gemeenschap (gezamenlijk rechthebbenden)

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2775/115 Breda](#)

Naam gerechtigde [Brabant Water N.V.](#)

Adres Magistratenlaan 200
5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH

Statutaire zetel 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer [16005077](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk [Hyp4 13423/49 Breda](#)

Ingeschreven op 04-01-2002 om 00:00

Naamswijziging rechtspersoon



Kenmerk: 60297118|G13|sbe
 september 2023 | Schaal: 1:10.000

Het te verkopen perceel landbouwgrond
 aan de Stoofdijk in
 De Heen, groot 03.54.65 ha.

Legenda

 Te verkopen perceel

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



Kenmerk: 60297118|G12|sbe

september 2023

Schaal: 1:2.000

Het te verkopen perceel landbouwgrond
aan de Stoofdijk in
De Heen, groot 03.54.65 ha.

Legenda

 Te verkopen perceel

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



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2

**OVERZICHTSKAART VAN
DE BODEMSOORT**





Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60297118|G14|sbe

september 2023

Schaal: 1:5.000

Legenda

 Te verkopen perceel

OMSCHRIJVING

 Kalkrijke poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5

Het te verkopen perceel landbouwgrond aan de Stoofdijk in De Heen, groot 03.54.65 ha.

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



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN DE
BESTEMMINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

- [5.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [5.2 Bouwregels](#)
- [5.3 Nadere eisen](#)
- [5.4 Afwijking van de bouwregels](#)
- [5.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken, of van werkzaamheden](#)
- [5.7 Wijzigingsbevoegdheid](#)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bodemexploitatie;
- b. het behoud en herstel van de aanwezige landschapswaarden in de vorm van het behoud en herstel van de open agrarische zeekleigronden;
- c. het behoud, herstel en/of realisatie van boemdijken, landschapselementen, alsmede de groenzones bij agrarische bedrijven;
- d. het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van natuurwaarden buiten de ecologische hoofdstructuur en buiten de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. agrarisch educatief medegebruik;
- g. kwaliteitsverbetering van het landschap indien dit samenhangt met een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor op grond van dit plan medewerking is verleend en waarvoor de kwaliteitsverbetering van het landschap als voorwaarde is gesteld;
- h. de aanleg van een landschappelijk ingerichte blusvijver of retentievoorziening, voor zover deze zonder aanvullende voorzieningen in de vorm van bouwkundige of bodemverstevigende of bodemafdekkende voorzieningen worden aangelegd;
- i. een (sier)tuin;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', uitsluitend een begraafplaats met bijbehorende voorzieningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dijklichaam', tevens de instandhouding van het dijklichaam, al dan niet met waterkerende functie;
- l. kwaliteitsverbetering van het landschap, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing', de landschappelijke inpassing als bedoeld voor de kwaliteitsverbetering van het landschap zodanig opgericht en in stand dient te worden gehouden zoals vermeld in bijlage 2 bij deze regels;

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- n. water, waterkeringen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- p. teeltondersteunende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming, waarbij geldt dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats'.

5.2.2 Begraafplaats

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de afstand van enig gebouw tot de aanduidingsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- e. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in sub b en c;
- b. ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zijn lage tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 0,5 meter. De afstand tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- c. ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan met een maximale hoogte van 1,5 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;

- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

5.4 Afwijking van de bouwregels

5.4.1 Hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3 ten behoeve van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen onder de volgende voorwaarden:

- a. de voorzieningen zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. de hoogte van de teeltondersteunende voorziening mag niet meer bedragen dan 2,5 meter, met uitzondering van hagelnetten, schaduwnetten, vraatnetten en soortgelijke voorzieningen welke maximaal 5 meter hoog mogen zijn;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

5.4.2 Gietwaterbassin

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3 ten behoeve van de realisatie van een gietwaterbassin onder de volgende voorwaarden:

- a. een gietwaterbassin is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied';
- b. het afwijken is enkel toegestaan ten behoeve van bedrijven gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw', waarbij aangetoond wordt dat het gietwaterbassin noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. de bouwhoogte van een gietwaterbassin mag, inclusief grondwal, niet meer bedragen dan 4 meter, waarbij geldt dat het gietwaterbassin aan alle zijden dient te zijn omgeven door een grondwal;
- d. de inhoud van een gietwaterbassin bedraagt minimaal 1.500 m³ per hectare kas;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- b. teeltondersteunende kassen;
- c. kamperen, met uitzondering van paalkamperen;
- d. opslag;

- e. wonen, detailhandel en enige andere vorm van bedrijvigheid ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- f. sleufsilos, mestsilos, voedersilos (folie)bassins, mestbassins, mestplaten, oppervlakteverhardingen van meer dan 200 m², waterbassins, paardenbakken en andere soortgelijke bouwwerken/voorzieningen;
- g. het verwijderen van de landschappelijke inpassing als bedoeld voor de kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing'.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken, of van werkzaamheden

5.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en in stand houden van houtgewas, waaronder begrepen houtgewas ten behoeve agrarische activiteiten. Het verbod geldt niet voor het aanbrengen en in stand houden van houtgewas ten behoeve van agrarische activiteiten met een maximale hoogte van 1,50 meter;
- b. het aanleggen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- d. het afgraven en ophogen van gronden met meer dan 0,50 meter;
- e. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- f. het aanbrengen van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen;
- g. het aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 200 m²;
- h. de aanleg van een landschappelijk ingerichte blusvijver of retentievoorziening, voor zover deze zonder aanvullende voorzieningen in de vorm van bouwkundige of bodemverstevigende of bodemafdekkende voorzieningen worden aangelegd.

5.6.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld onder 5.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. worden uitgevoerd in het kader van het groen blauw stimuleringskader;
- e. de realisatie van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen.

5.6.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 5.6.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bodemexploitatie is beëindigd;
- b. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- c. natuurontwikkeling dient plaats te vinden;
- d. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van waarden;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. het bepaalde in artikel 14 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

5.7.2 Wijziging bestemming ten behoeve van 'Verkeer - 1'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer – 1', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- b. het betreft een aanpassing van een bestaande weg met de bestemming 'Verkeer – 1';
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- e. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- f. het bepaalde in artikel 23 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

5.7.3 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Water', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. er dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
- e. het bepaalde in artikel 25 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

5.7.4 Hervestiging grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' met bijbehorend agrarisch bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergse en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. er dient sprake te zijn van hervestiging van een bestaand agrarisch bedrijf, waarbij is verzekerd dat elders daadwerkelijk het bestaand volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf planologisch, juridisch en feitelijk is opgeheven en er financieel, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken tot hervestiging op een bestaand agrarisch bedrijf binnen de gemeente en omliggende gemeenten;
- c. er dient sprake te zijn van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf;
- d. wijziging ten behoeve van een grondgebonden veehouderij is uitgesloten;
- e. omtrent het bepaalde in sub b., c. en d. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- f. een agrarisch bouwvlak mag, afhankelijk van de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering, maximaal 1,5 hectare zijn;
- g. aangetoond dient te worden dat er aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn;
- h. aangetoond dient te worden dat er sprake is van de hervestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf in het kader van een groot openbaar belang;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- n. het bepaalde in artikel 3 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

5.7.5 Differentiatievlak permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een differentiatievlak permanente teeltondersteunende voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - differentiatievlak permanente teeltondersteunende voorzieningen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor grondgebonden agrarische activiteiten;
- c. omtrent het bepaalde in sub a. en b. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- d. de omvang van de aanduiding bedraagt maximaal 2,5 hectare;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 23 Verkeer - 1

- [23.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [23.2 Bouwregels](#)
- [23.3 Nadere eisen](#)
- [23.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [23.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [23.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - ehs', het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - groenblauwe mantel', het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de Groenblauwe mantel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – dijklichaam', instandhouding van het dijklichaam, al dan niet met waterkerende functie;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – kanoloods', uitsluitend een kanoloods ten behoeve van het bewaren van kano's;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', uitsluitend een opslagterrein voor waterstaatkundige doeleinden;

met de daarbij behorende:

- g. voet- en rijwielpaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- j. straatmeubilair;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. kunstwerken;
- m. extensief recreatief medegebruik;
- n. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Kanoloods

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - kanoloods', gelden de volgende bepalingen:

- a. maximaal één gebouw mag worden opgericht met een oppervlakte van 150 m², waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk niet meer dan 3 meter en 6 meter mag bedragen.

23.2.2 Opslagterrein voor waterstaatkundige doeleinden

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'opslag', gelden de volgende bepalingen:

- a. per aanduiding mag maximaal één gebouw worden opgericht met een oppervlakte van 50 m², waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk niet meer dan 3,5 meter en 5,5 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

23.2.3 Gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut

- a. op of in de gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur zoals aangeduid op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte van gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 15 m².

23.2.4 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van deze bestemming;
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur zoals aangeduid op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter, met uitzonderingen van erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;

- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

23.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. wonen, detailhandel en enige andere vorm van bedrijvigheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - kanoloods' en ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. opslag van goederen en materialen;
- g. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan;
- h. het aanbrengen van bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur binnen de ecologische hoofdstructuur zoals aangeduid op de verbeelding;
- i. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen binnen de ecologische hoofdstructuur, zoals aangeduid op de verbeelding.

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

23.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven of ontgraven van het dijklichaam of dijktafval;
- b. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en verharderen van overige oppervlaktes buiten de ecologische hoofdstructuur, zoals aangeduid op de verbeelding;
- c. het aanbrengen, vellen of rooien van houtgewas;
- d. het aanleggen van leidingen.

23.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 23.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. worden uitgevoerd in het kader van het groen blauw stimuleringskader;

- e. de realisatie van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen.

23.5.3 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 23.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.
- b. De gronden behorende tot de ecologische hoofdstructuur, zoals aangeduid op de verbeelding, strekken tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van deze gebieden. De gronden behorende tot de Groenblauwe mantel, zoals aangeduid op de verbeelding, strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van deze gebieden. Zolang de ecologische hoofdstructuur of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken binnen de groenblauwe mantel niet gerealiseerd is, is de toegestane bestaande planologische gebruiksactiviteit zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving toegelaten.

23.6 Wijzigingsbevoegdheid

23.6.1 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer - 1' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' ten behoeve van het agrarisch gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- c. geen belemmeringen ontstaan vanuit verkeerskundig oogpunt;
- d. het bepaalde in artikel 5 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

23.6.2 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer - 1' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' ten behoeve van het agrarisch gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- c. geen belemmeringen ontstaan vanuit verkeerskundig oogpunt;

- d. het bepaalde in artikel 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

23.6.3 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer – 1' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- b. natuurontwikkeling dient plaats te vinden;
- c. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- f. het bepaalde in artikel 14 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

23.6.4 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Overig – Dijk'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer – 1' te wijzigen in de bestemming 'Overig – Dijk', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de haalbaarheid dient te zijn aangetoond;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- d. het bepaalde in artikel 27 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Artikel 31 Leiding - Water

- [31.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [31.2 Bouwregels](#)
- [31.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [31.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden](#)

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een watertransportleiding.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Leiding – Water'.

31.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

31.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

31.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zijn toegestaan;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

31.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. over de uitvoerbaarheid omtrent het bovenstaande wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

31.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding – Water' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;

- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

31.4.2 Het verbod als bedoeld in 31.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

31.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 31.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. over de uitvoerbaarheid omtrent het bovenstaande wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

37.15 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' gelden, ten behoeve van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 en 3, de volgende regels:

- a. het is niet toegestaan om kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten op te richten of bestaande kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten uit te breiden;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 37.15, sub a. voor het oprichten van kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten dan wel het uitbreiden van bestaande kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - er mag geen sprake zijn van overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico voor wat betreft kwetsbare objecten;
 - er mag geen sprake zijn van overschrijding van de richtwaarde van het plaatsgebonden risico en een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico voor wat betreft beperkt kwetsbare objecten.

37.18 Vrijwaringszone - weg 75 meter

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 75 meter' gelden, ten behoeve van de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2, de volgende regels:

- a. er mogen geen bouwwerken worden opgericht die een toekomstige uitbreiding van de Rijksweg kunnen belemmeren;
- b. voorafgaand bij nieuwe ontwikkelingen, met uitzondering van ontwikkelingen ter plaatse van bestaande bouwvlakken, wordt eerst schriftelijk advies ingewonnen bij de wegbeheerder.