



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**PERCEEL LANDBOUWGROND
AAN DE HEENSEDIJK IN
DE HEEN,
GROOT CIRCA 16.66.14 HA**

Kenmerk
60224111

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 circa 16.66.14 ha, gelegen aan de Heensedijk te De Heen.

OMSCHRIJVING

Het perceel is gelegen in het buitengebied van De Heen, in de Heensche Polder, nabij het Benedensas. De Heen maakt onderdeel uit van de gemeente Steenbergen (provincie Noord-Brabant). Ten noorden van De Heen loopt de Steenbergse Vliet. De Steenbergse Vliet watert, via de sluizen van Benedensas, uit op het Volkerak.

Het perceel grond betreft akkerbouwgrond en is geschikt voor de teelt van hak- en rooivruchten. Door de goede zoetwatervoorziening is beregenen met oppervlaktewater mogelijk.

PERCEEL LANDBOUWGROND

oppervlakte	circa 16.66.14 ha
kadastraal bekend	gemeente Steenbergen, sectie C, nummer 968 (gedeeltelijk)
ligging	in de Heensche Polder, ten westen van De Heen
gebruik	akkerbouwland
ontsluiting	goed, naar Heensedijk
grondsoort	kalkrijke poldervaaggronden; klei, profielverloop 2; lichte klei, profielverloop 5; zware zavel, profielverloop 2
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	goed, via drainage (2021)
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	geen
ziekten en/of plagen	voor zover bekend geen; geen onderzoek verricht
bijzonderheden	er is geen uitweg via erfperceel

KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Steenbergen	C	968 (gedeeltelijk)	circa 16.66.14 ha
		totaal groot	circa 16.66.14 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 is:

	2024	2023	2022	2021	2020
Perceel 968	Aardappelen	Graszaad	Graszaad	Aardappelen/bieten	Bonen

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het aangeboden perceel is niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2024 bedragen € 70,65 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is niet belast met zakelijke rechten.

Voor zover uit de laatste verkrijgingsakte is gebleken, rusten er geen beperkte rechten, erfdiensbaarheden 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 poldervaaggronden; klei, profielverloop 2; lichte klei, profielverloop 5 en zware zavel, profielverloop 2.²

Het aangeboden perceel is goed ontwaterd door middel van drainage (in 2021 vernieuwd) en daardoor mede geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten.

Er is voldoende zoetwater (oppervlaktewater) beschikbaar.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort



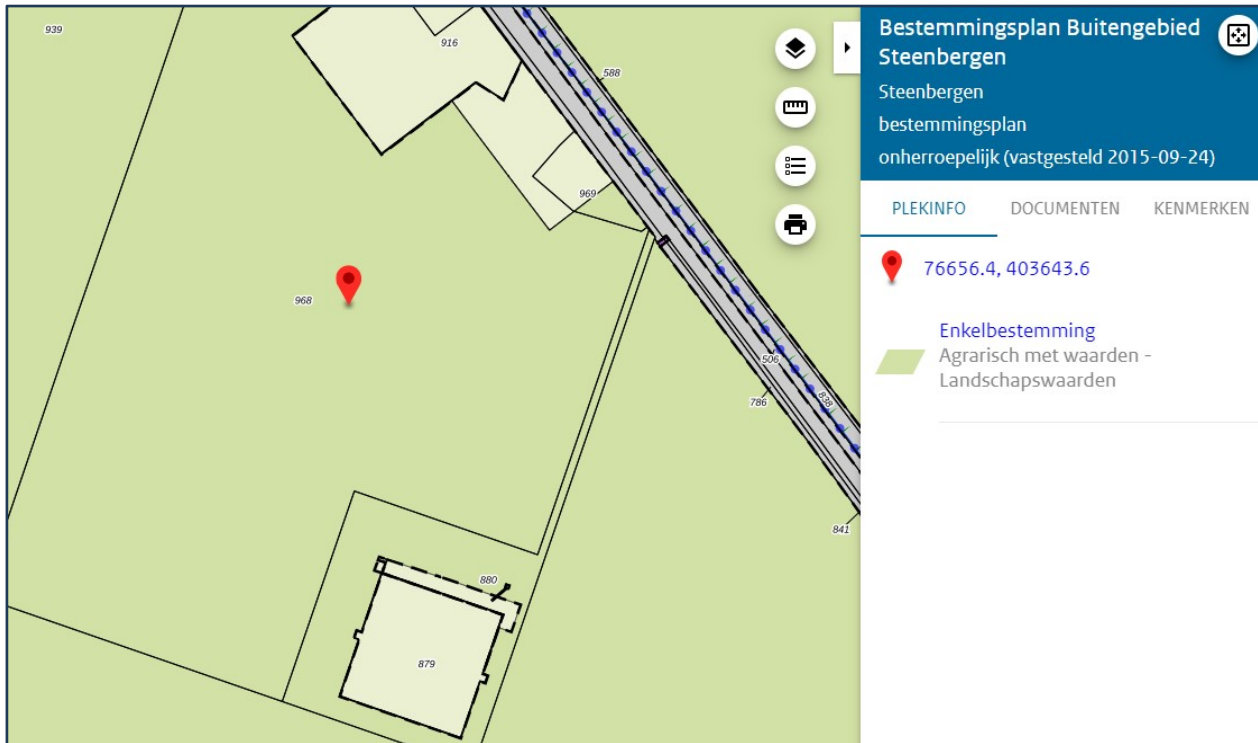
² Bron: STIBOKA



BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Steenberg, vastgesteld door de raad op 24 september 2015.³ Het bestemmingsplan is voor het eerst herzien op 28 juni 2018.

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



Bijlage 3: uittreksel van de bestemmingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Steenberg zijn er voornamelijk nog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

BODEMONDERZOEK

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

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

³ Bron: Ruimtelijke Plannen



JACHT

De jacht tot het aangebodene is verhuurd aan de grondeigenaar.

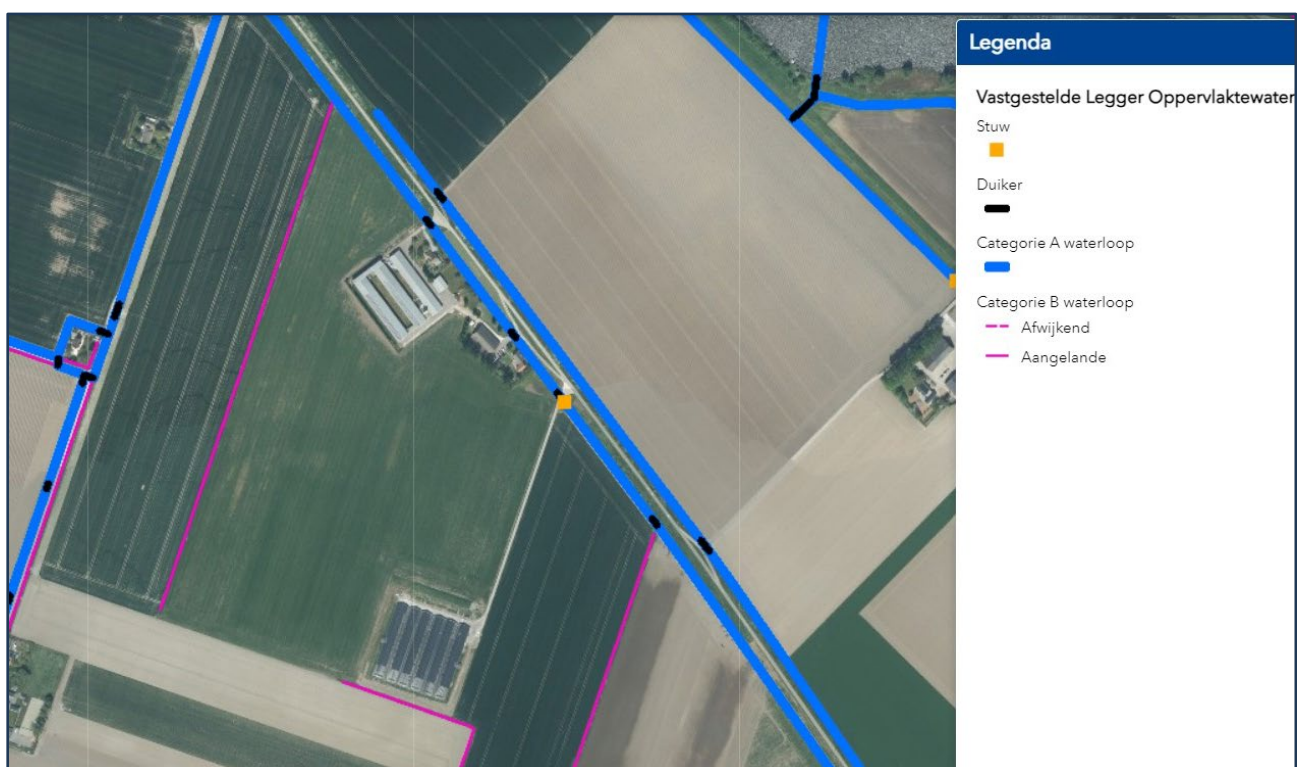
PRODUCTIERECHTEN

Op het aangeboden perceel rusten geen productierechten.

KEUR WATERSCHAP

De Verenigde Vergadering van Waterschap Brabantse Delta heeft de Keur van Waterschap Brabantse Delta vastgesteld. In de keur is het aangeboden perceel opgenomen.⁴

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



MOGELIJKHEDEN

Onder nader te bepalen voorwaarden is het mogelijk om aanvullend circa 03.00.00 ha dijkpercelen aan te kopen. De dijkpercelen zijn gelegen aan weerszijden van de Heensedijk tussen het dorp De Heen en de Heense Molenweg.

⁴ Bron: Hoogheemraadschap/Waterschap Brabantse Delta





ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg, per rovenooft 2024
Onder- of overmaat	volledig verrekenen na inmeting
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	op aanvraag, kosten koper

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

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

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

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





OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

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



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Steenbergen C 968](#)

Kadastrale objectidentificatie: 009340096870000

Kadastrale grootte 169.550 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 76622 - 403644

Ontstaan uit [Steenbergen C 845](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk [Hyp4 78824/73](#)

Ingeschreven op 24-08-2020 om 09:00

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 80776/75](#)

Ingeschreven op 10-03-2021 om 14:50

Verdeling van gemeenschap (huwelijk / geregistreerd partnerschap)

[Hyp4 8876/6 Breda](#)

Ingeschreven op 08-12-1992

Naam gerechtigde

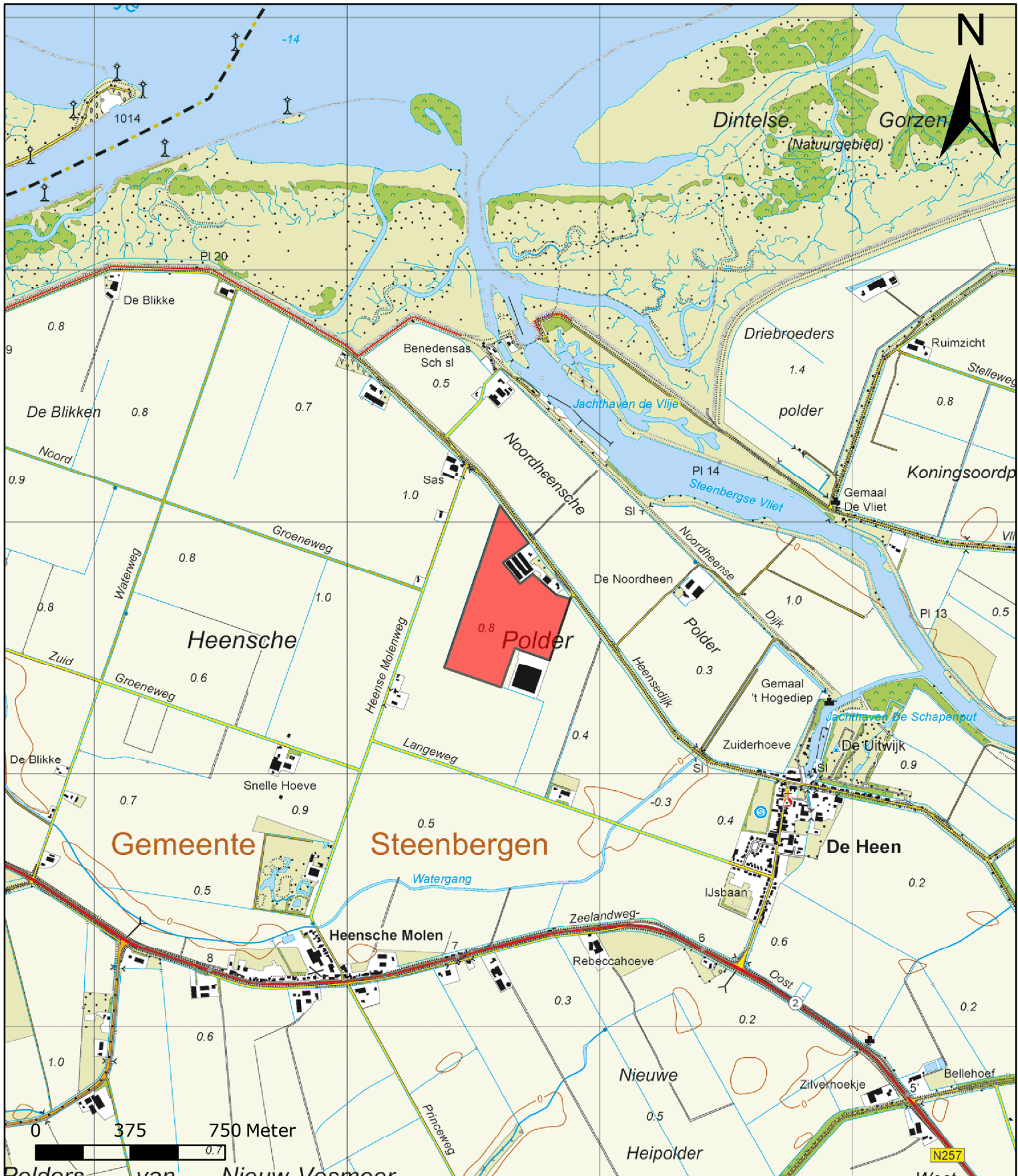
Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat



Kenmerk: 60224111|G15|sbe
 maart 2024 Schaal: 1:20.000

Te verkopen perceel aan de Heensedijk in De Heen, groot circa 16.66.14 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.

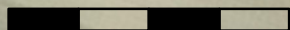
Legenda

Steenbergen C 968 (ged.), circa 16.66.14 ha



C 968 ged. circa 16.66.14 ha

0 65 130 Meter



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60224111|G14|sbe


maart 2024

Schaal: 1:3.500

Te verkopen perceel aan de Heensedijk in De Heen, groot circa 16.66.14 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.

Legenda

 Steenberg C 968 (ged.), circa 16.66.14 ha



OVERWATER

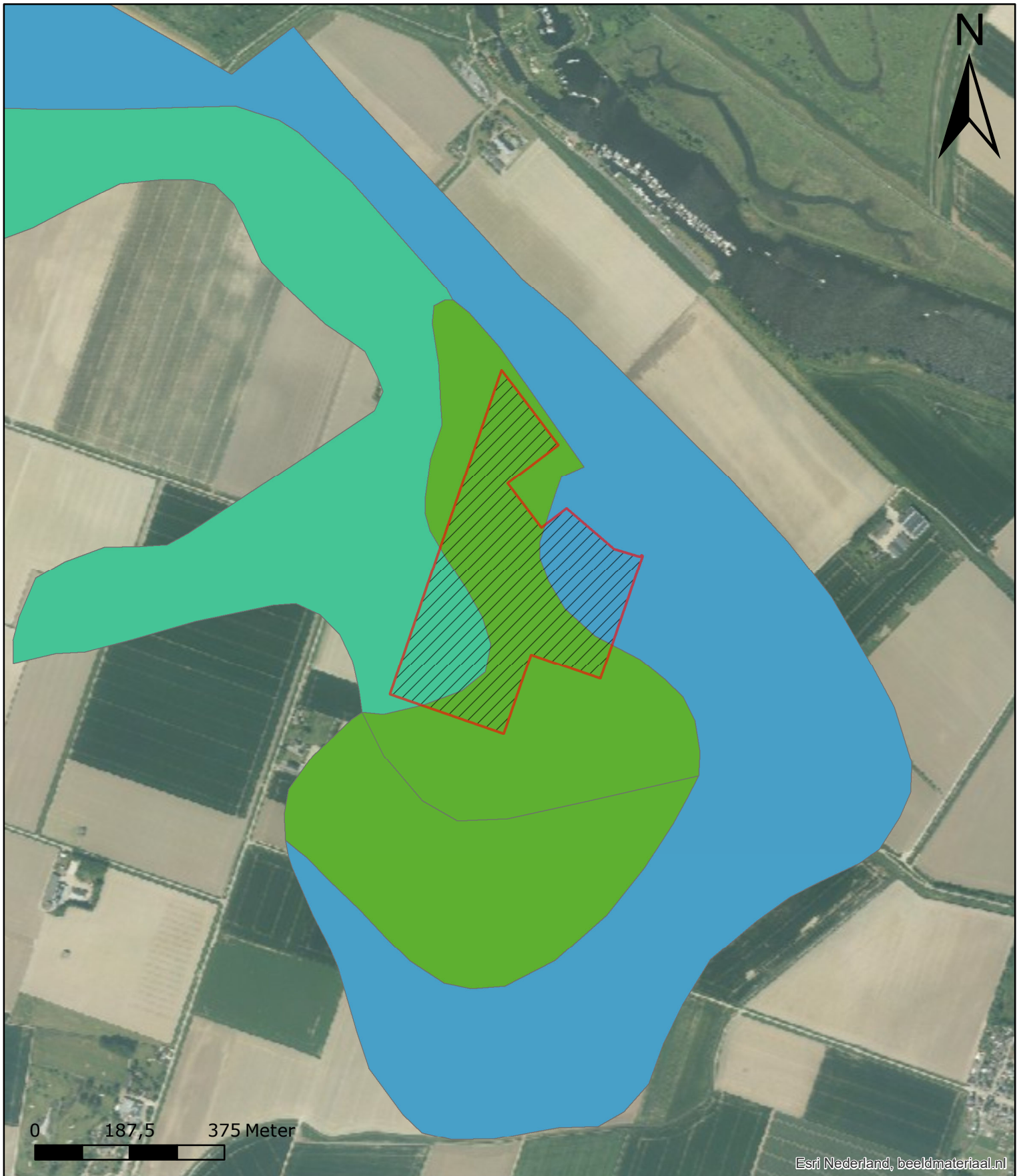
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2


**OVERZICHTSKAART VAN
DE BODEMSOORT**








Esri Nederland, beeldmateriaal.nl

Legenda

 Steenbergens C 968 (ged.), circa 16.66.14 ha

Bodemkaart

OMSCHRIJVING

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



Kenmerk: 60224111|G16|sbe

maart 2024

Schaal: 1:10.000

Te verkopen perceel aan de Heensedijk in De Heen, groot circa 16.66.14 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 zeeleigonden;
- c. het behoud, herstel en/of realisatie van boombdijken, 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.