



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**VRIJSTAANDE BUNGALOW
MET GARAGE EN SCHUUR
IN KRUISLAND**

Kenmerk
60404511

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 vrijstaande woonhuis met inpandige garage, een schuur/garage, een dierenverblijf, een royale siertuin, erf en ondergrond ter grootte van circa 3.025 m², staande en gelegen aan de Holderbergsestraat 1a te Kruisland (gemeente Steenbergen). De mogelijkheid is aanwezig om de aangrenzende grond erbij te kopen tot een totale oppervlakte van 18.585 m².

OMGEVING

De woonlocatie Holderbergsestraat 1a ligt in het buitengebied tussen Kruisland en Roosendaal. Kruisland is een dorp in de gemeente Steenbergen. Dit is een mooie woonlocatie waar de landelijke rust en ruimte samenkomen met de praktische bereikbaarheid naar de stad met voorzieningen. Kruisland heeft de basis van dagelijkse voorzieningen zoals een basisschool, een supermarkt, horecagelegenheden, sportverenigingen en enkele winkels. Binnen 10 minuten bereikt u Roosendaal en de Rijkswegen naar Breda en Bergen op Zoom. Roosendaal biedt volop voorzieningen waaronder voortgezet onderwijs, winkels, outletcentrum Rosada, horeca en recreatieve en sportieve faciliteiten.

De omgeving kenmerkt zich door rust en ruimte. Direct rond de woning ervaart men de stilte en privacy van het platteland, zonder druk verkeer of storende bebouwing. In de Holderbergsestraat staan enkele agrarische bedrijven en woonhuizen, allemaal op ruime afstand tot de aangeboden locatie.

Door de omvang van het aangrenzende perceel dat optioneel te koop wordt aangeboden zijn er voldoende mogelijkheden voor agrarische of hobbymatige activiteiten.





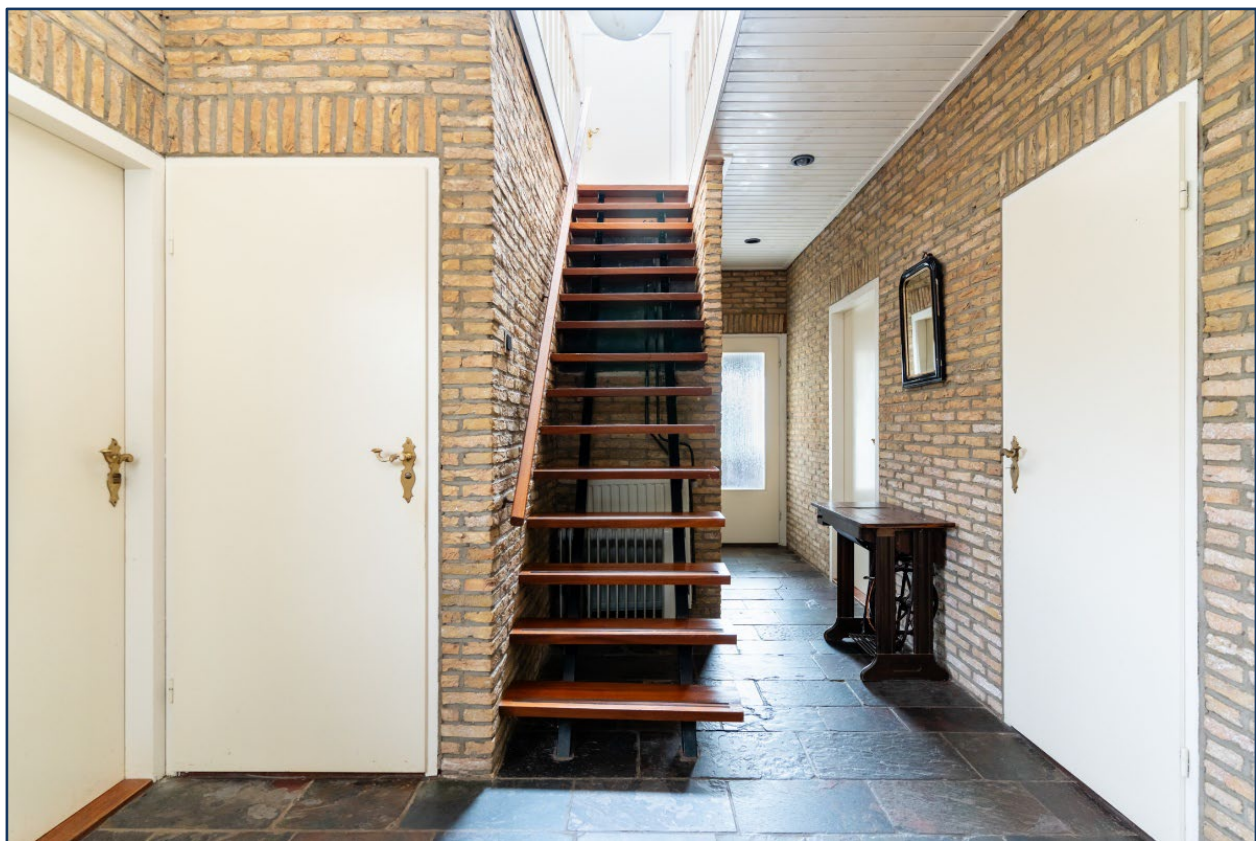
WONING MET INPANDIGE GARAGE

De woning is centraal op het perceel gebouwd. De woning is levensloopbestendig gebouwd. Rondom de woning is de royale siertuin aanwezig. De tuin heeft fraaie perken en struiken en aan de voorzijde van de woning is een terras aanwezig. Door de grote oppervlakte van de tuin is er volop gelegenheid om te genieten van de rust, de ruimte, het groen en de zonnestralen.

De woning is traditioneel gebouwd met metselwerk gevels en spouwmuur, een betonvloer, en een kapconstructie van houten gordingen met dakplaten. De kozijnen en puien zijn uitgevoerd in hardhout en de plafonds hebben een karakteristiek balkenplafond. Qua isolatie is er voorzien in dak-, gevel- en beglazingsisolatie. De materialen zijn, gezien het bouwjaar, van goede kwaliteit.

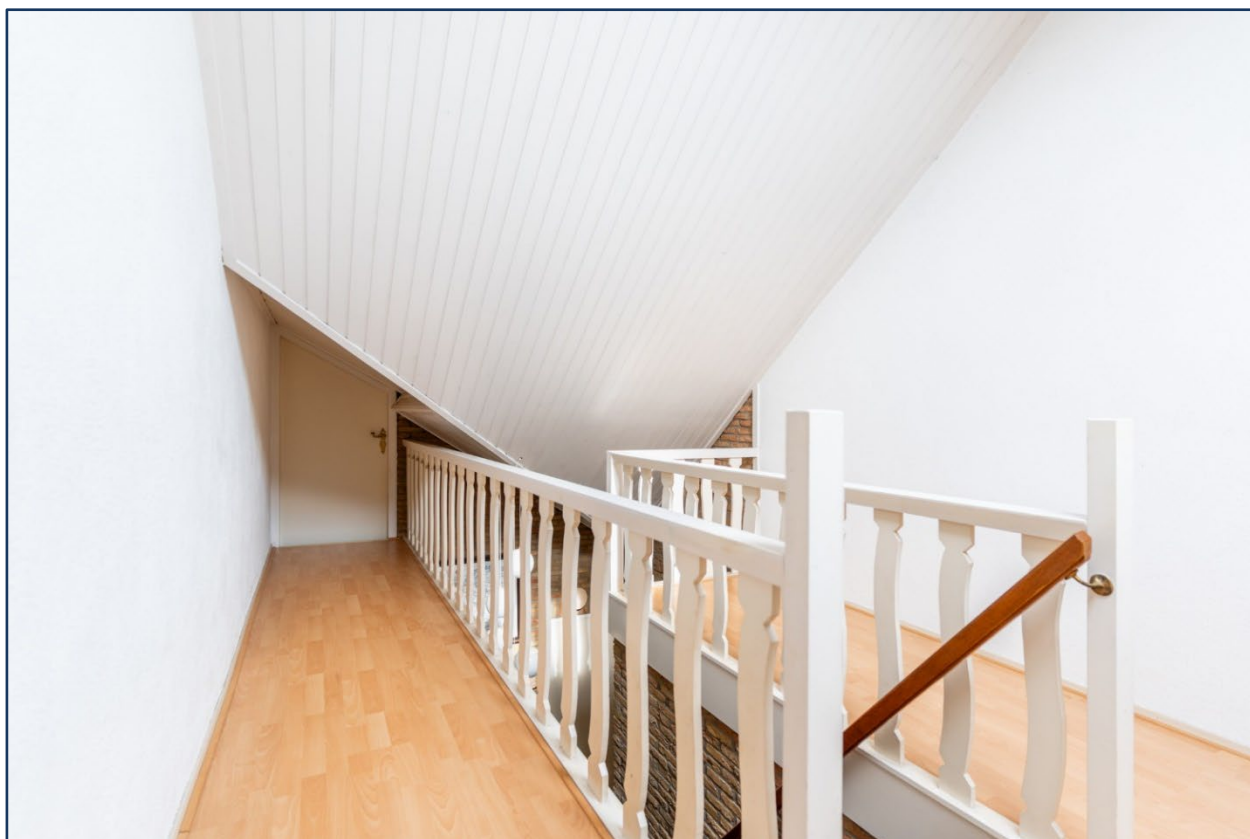
bouwjaar	1977 (bron: BAG-viewer)
inhoud	circa 720 m ³ (bron: meetrapport)
oppervlakte	circa 163 m ² (bron: meetrapport)
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	aanwezig
constructie	traditioneel
gevels	opgetrokken in metselwerk, met spouwmuur
vloerconstructie	betonvloer
kapconstructie	houten gordingen met dakplaten
thermische isolatie	dak: aanwezig gevel: aanwezig beglazing: aanwezig vloeren: niet aanwezig
puien en kozijnen	hardhout
plafonds	balken plafond
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	begane grond: entree, hal met plavuizenvloertegels, meterkast, trapopgang, toiletruimte, garderobe, woonkamer met openhaard en convectorput en tuindeuren, keuken met hoekkeuken, badkamer met wastafel, douche en bad, slaapkamer, kelder en toegang naar garage. eerste verdieping: overloop, drie slaapkamers, inbouwkasten.











SCHUUR

Bij het oprijden van het erf treft u direct de royale schuur, een praktische en veelzijdige ruimte die perfect aansluit bij het landelijke karakter van deze woning. De schuur is gebouwd in 1977 en heeft een oppervlakte van circa 130 m², waardoor er volop mogelijkheden zijn voor opslag, hobby's of het stallen van voertuigen.

De schuur is degelijk gebouwd en verkeert, gezien het bouwjaar, in goede staat. Dankzij de ruime afmetingen en praktische indeling is dit een ideale plek voor het stallen van voertuigen, het opslaan van materialen of het realiseren van een werkplaats. De aanwezigheid van een zolder biedt extra bergruimte.

bouwaard	landbouwschuur
gebruik	berging en garage
bouwjaar	1977 (bron: BAG-viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 130 m ²
nokhoogte	circa 5 m
gothoogte	circa 2,9 m
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	niet aanwezig
constructie	traditionele bouwaard
gevels	opgetrokken in metselwerk, met spouwmuur
deuren	één loopdeur en twee sectionaldeuren
vloerconstructie	betonvloer
kapconstructie	stalen spanten
dakbedekking	golfplaten
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	garage en berging





TERREINVOORZIENINGEN

aantal inritten	één
hekwerken	het terrein is voorzien van een hekwerk aan de openbare weg
groenvoorzieningen	aanwezig, waaronder verschillende fruitbomen
verhardingen	klinkerverharding en asfalt
kwaliteit	goed
overig	naast de landbouwschuur bevindt zich een houten schuurtje





NUTSVOORZIENINGEN

Het woonhuis is aangesloten op gas, water, elektriciteit (220/380), telefoon, centrale verwarming en een IBA-systeem.

ENERGIELABEL

Het woonobject heeft het energielabel C toegekend gekregen.

KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Steenbergen	AC	704 (gedeeltelijk)	3.025 m ²
totaal groot			3.025 m ²

Optie met meer grond:

gemeente	sectie	nummer	grootte
Steenbergen	AC	704 (volledig)	18.585 m ²
totaal groot			18.585 m ²

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



ZAKELIJKE RECHTEN

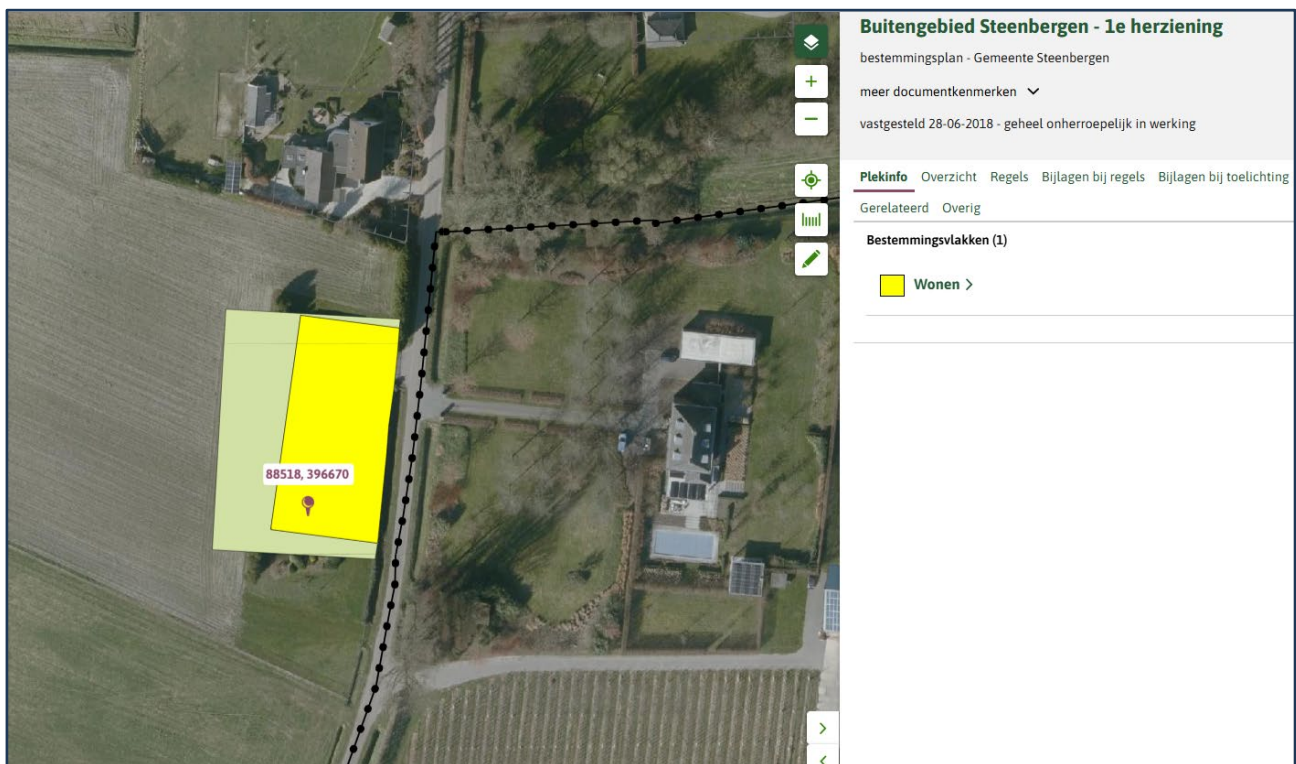
Het perceel is niet belast met zakelijke rechten.

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

BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het omgevingsplan 'Buitengebied Steenberghe 1e Herziening', vastgesteld door de raad op 28 juni 2018.¹

In dit omgevingsplan heeft de ondergrond van de woning, schuur en tuin de bestemming 'Wonen'. De extra aangeboden grond heeft in dit omgevingsplan de bestemming 'Agrarisch'.



Bijlage 2: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

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

¹ Bron: Omgevingsloket



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.

OPTIE EXTRA GROND

Optioneel is het naastgelegen agrarische perceel aan te kopen. Dit betreft circa 15.560 m² extra, gelegen naast en achter het woonobject. Derhalve is het object totaal groot 18.585 m².



LIGGING EN GEBRUIK

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Kruisland rondom Holderbergsestraat 1a. Het huidige gebruik van het perceel is agrarisch.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is²:

	2025	2024	2023	2022	2021
perceel	maïs	maïs	maïs	maïs	maïs

² Bron: Boer & Bunder



HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het aangeboden perceel is niet meer belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2025 bedragen € 78,72 per ha.

KWALITEIT

De grond is van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als zand.

Bestaande uit laarpodzolgronden, lemig fijn zand en deels kalkarme drechtvaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 1.

Het aangeboden perceel is geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten.

Ook hobbymatig gebruik behoort tot de mogelijkheden.

Bijlage 3: overzichtskaart van de bodemsoort

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	op aanvraag (voor circa 3.025 m ²). Extra grond is tevens op aanvraag

Bijlage 4: plattegronden

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

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

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

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

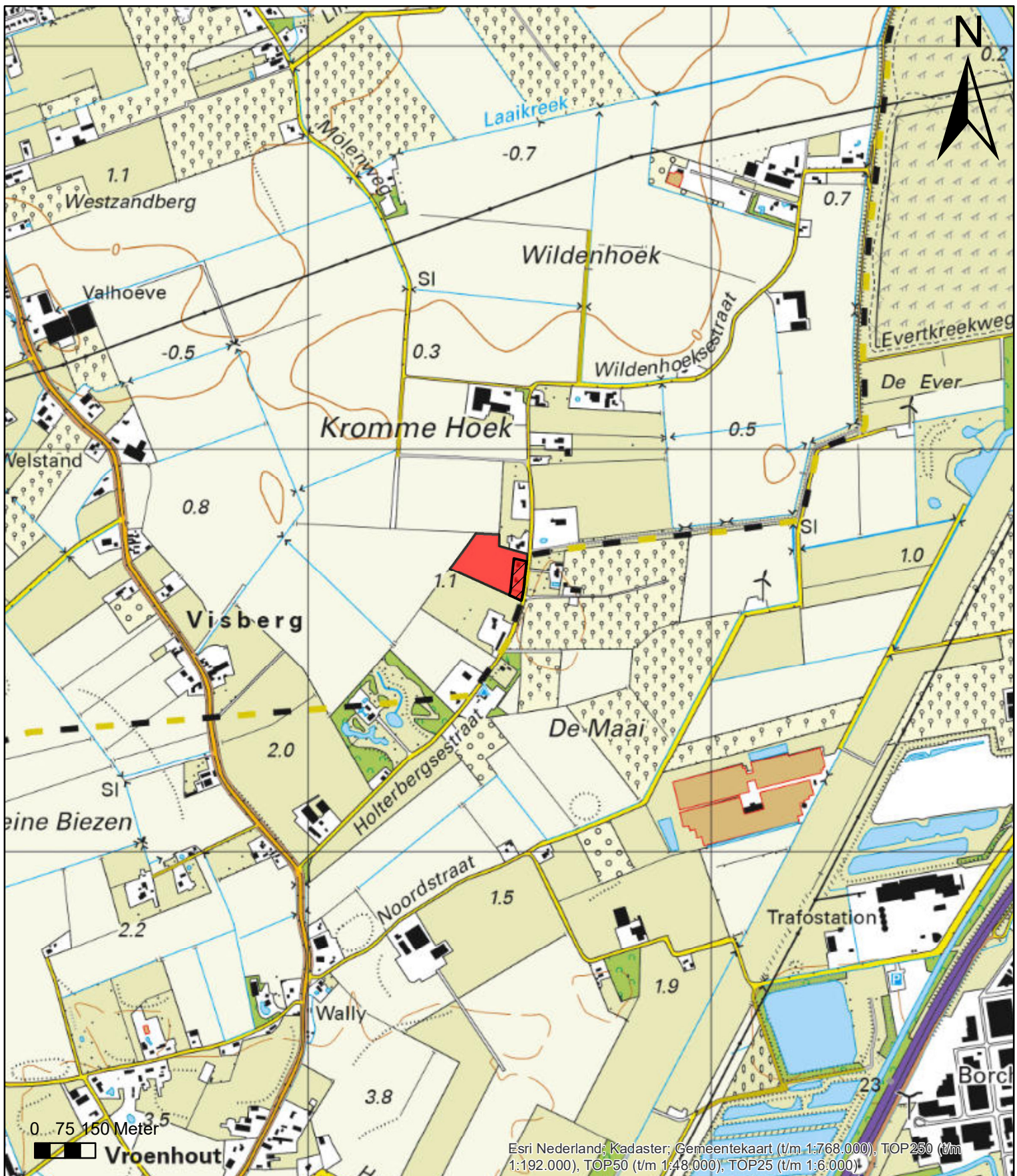




BIJLAGE 1

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





Kenmerk: 60404511|G06|sbe

november 2025

Schaal: 1:12.500

Legenda

-  woonhuis met garage en schuur, circa 3.025 m²
-  optionele grond, circa 15.560 m²

Locatie aan de
Holderbergsestraat 1a te Kruisland,
groot 18.585 m².

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

-  woonhuis met garage en schuur, circa 3.025 m²
-  optionele grond, circa 15.560 m²

Locatie aan de
Holderbergsestraat 1a te Kruisland,
groot 18.585 m².

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.



0 3 6 Meter



Beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60404511|G05|sbe

november 2025

Schaal: 1:500

Legenda

 woonhuis met garage en schuur, circa 3.025 m²

 optionele grond, circa 15.560 m²

Locatie aan de
Holderbergsestraat 1a te Kruisland,
groot 18.585 m².

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

BIJLAGE 2

**UITTREKSEL VAN
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Buitengebied Steenberg - 1e herziening

bestemmingsplan - Gemeente Steenberg

vastgesteld 28-06-2018 - geheel onherroepelijk in werking

artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

• 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 boomedijken, 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. sleufsilo's, mestsilo's, voedersilo's (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 Steenbergsche 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 26 Wonen

● 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen of aaneen gebouwde woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in het hoofdgebouw en bijbehorende bijgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', uitsluitend voor maximaal vier woonwagens, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in de woonwagens en bijbehorende bijgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', bijbehorende bijgebouwen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erf en bijbehorende bijgebouwen', uitsluitend erven en bijbehorende bijgebouwen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - minicamping', een minicamping met maximaal 15 standplaatsen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bijbehorende bijgebouwen behorende bij de woning zijn toegestaan;
- f. kwaliteitsverbetering van het landschap,
 - 1. met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 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;
 - 2. met dien verstande dat het gebruik en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' alleen is toegestaan, indien de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichtingsplan wordt in deze regels verstaan de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan Afsgelechedijk 8 te Steenbergse;

met de daarbij behorende:

- g. bijbehorende bijgebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. parkeervoorzieningen.

- **26.2 Bouwregels**

- **26.2.1 Algemeen**

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c. elk bouwperceel mag voor maximaal 60 % worden bebouwd.

- **26.2.2 Woning**

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- b. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Vervangende nieuwbouw van de bestaande woning moet plaatsvinden op de locatie van de bestaande fundering;
- c. de inhoud van de woning, zijnde het hoofdgebouw, mag niet meer dan 600 m³ bedragen, tenzij de bestaande legale inhoud reeds groter is;
- d. de goot- en bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5,5 meter en 9,5 meter;
- e. de woning dient te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen;
- f. de afstand van de woning tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- g. de afstand van de woning tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter.

- **26.2.3 Bijbehorende bijgebouwen bij woningen**

Voor het bouwen van bijbehorende bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,3 meter en 5,5 meter;
- c. de bijbehorende bijgebouwen dienen te worden afgerond met een dak, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° mag bedragen; bijbehorende aangebouwde bijgebouwen als onderdeel van de woning mogen met een plat dak worden afgewerkt, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3,3 meter mag bedragen;
- d. bijbehorende bijgebouwen als onderdeel van de woning mogen met een plat dak worden afgewerkt, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3,3 meter mag bedragen. Wordt een bijbehorend bijgebouw niet afgewerkt met een plat dak, dan bedraagt de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50°;
- e. de afstand van het bijbehorend bijgebouw tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- f. een bijbehorend bijgebouw dient op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel van de woning te worden opgericht;

- g. qua situering dient er een directe samenhang te zijn tussen de woning en de bijbehorende bijgebouwen;
- h. de afstand van bijbehorende bijgebouwen tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter.

○ **26.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden, met uitzondering van het perceel met de aanduiding 'woonwagenstandplaats' de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van de woning mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de kant van de weg bedraagt minimaal 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, die tot op de bouwperceelgrens mogen worden opgericht.

○ **26.2.5 Woonwagens, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. het oppervlak van een standplaats per woonwagen mag niet meer bedragen dan 140 m²;
- b. het oppervlak van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- c. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- d. de afstand van de woonwagens tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2,5 meter;
- e. per woonwagen mag maximaal één bijbehorend bijgebouw worden gebouwd, waarbij het oppervlak niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- g. een bijbehorend bijgebouw dient op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel van de woonwagen te worden opgericht;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan, met uitzondering van een pergola met een bouwhoogte van maximaal 2,25 m, van gesloten erfafscheidingen tot maximaal 0,60 m en van open erfafscheidingen tot maximaal 1,80 m;
- i. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals genoemd onder lid 26.2.5., sub h., tot de bouwperceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erfafscheidingen die tot op de bouwperceelgrens mogen worden opgericht.

● **26.3 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.
- **26.4 Afwijken van de bouwregels**
 - **26.4.1 Afstand bouwperceelgrens**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimale afstanden tot een bouwperceelgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. er geen onevenredige aantasting is van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

- **26.4.2 Afstand weg**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven afstand tot de kant van de weg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag niet in het gedrang komen;
- b. uit onderzoek naar geluidhinder blijkt dat er geen strijdigheid is met de Wet geluidhinder of andere relevante wetgeving;
- c. er geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang is.
Hiertoe wordt kan tevoren advies ingewonnen worden bij de wegbeheerder;
- d. er geen onevenredige aantasting van de in het geding zijne belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving is.

- **26.4.3 Herbouw woning anders dan op de bestaande fundamenten**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat de herbouw van de woning niet op de bestaande fundamenten plaatsvindt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning wordt binnen het bestaande bouwvlak opgericht binnen de bestemming 'Wonen' (overwegend) binnen het bestaande bouwvlak opgericht;
- 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 geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang is.
Hiertoe wordt kan tevoren advies ingewonnen worden bij de wegbeheerder;
- e. er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. er is geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

- **26.5 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. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
 - b. detailhandel;
 - c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
 - d. seksinrichtingen;
 - e. kamperen;
 - f. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.
 - g. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
 - h. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan;
 - i. het verwijderen van de landschappelijke inpassing als bedoeld voor de kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing'.
- **26.6 Afwijken van de gebruiksregels**
 - **26.6.1 Bedrijf aan huis**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een woning en bijbehorende bijgebouwen en op de gronden binnen het bestemmingsvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een woning aanwezig;
 - b. de woonfunctie van de woning blijft als hoofdfunctie behouden;
 - c. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - e. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - f. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de uitoefening van het bedrijf uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 - g. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 100 m², mag in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf aan huis. Tevens mogen de gronden binnen het bestemmingsvlak ondersteunend worden gebruikt;
 - h. uitsluitend ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf aan huis is toegestaan;
 - i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
 - j. buitenopslag is niet toegestaan;
 - k. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
 - l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - m. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
 - n. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
- **26.6.2 Afhankelijke woonruimte**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een woning aanwezig;
 - b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bijgebouwen of binnen andere bestaande gebouwen wordt ingepast waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 80 m^2 ;
 - e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeer gelegenheid binnen het bouwvlak;
 - f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - g. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - h. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
 - i. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
- **26.6.3 Verblifsrecreatie in de vorm van een minicamping**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblifsrecreatie in de vorm van een minicamping met de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de woonfunctie van de woning blijft als hoofdfunctie behouden;
- c. per bestemmingsvlak zijn maximaal 25 standplaatsen toegestaan;
- d. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.). Kampeermiddelen die als bouwwerk zijn aan te merken, zijn niet toegestaan;
- e. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak binnen de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- f. de oppervlakte van een standplaats bedraagt minimaal 125 m^2 ;
- g. de totale maximale oppervlakte van de standplaatsen bedraagt 1,5 hectare. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij het aantal standplaatsen. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- h. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 150 m^2 en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
- i. het bebouwingspercentage op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%;
- j. kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november (kampeerseizoen);
- k. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per kampeerseizoen;

- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - m. detailhandel is niet toegestaan
 - n. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - o. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - p. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - q. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
 - r. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - s. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
 - t. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van [de ecologische hoofdstructuur](#) het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
 - u. het afwijken voor de gronden buiten het bouwvlak, maar binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding, gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - v. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
- **26.6.4 Verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast met de daarbij behorende voorzieningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het wonen is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
 - b. er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
 - c. per woning zijn maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 10 slaapplekken toegestaan;
 - d. is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40% van de bestaande bebouwing met een maximum van [150250](#) m² mag voor deze functie worden benut;
 - e. het bebouwingspercentage op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%;
 - f. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per jaar;
 - g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - h. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - j. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - k. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
 - l. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - m. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
 - n. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van [de ecologische hoofdstructuur](#) het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
 - o. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
- **26.6.5 Verblijfsrecreatie in de vorm van een gebouw voor verblijfsrecreatie**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit voor verblijfsrecreatie in de vorm van een gebouw voor verblijfsrecreatie (met of zonder ontbijt) met de daarbij behorende voorzieningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie van de woning blijft als hoofdfunctie behouden;
- b. per woning zijn maximaal 5 verblijfsrecreatieve kamers (waaronder gastenkamers, toeristische appartementen en soortgelijke voorzieningen) met in totaal maximaal 10 slaapplekken toegestaan;
- c. de verblijfsrecreatie is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. maximaal 40% van de bestaande bebouwing met een maximum van 250 m² vloeroppervlakte mag voor deze functie worden benut;
- e. in afwijking onder d. mag binnen het bouwvlak nieuwbouw van een gebouw ten behoeve van de verblijfsrecreatie plaatsvinden met een maximum van 250 m²;
- f. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;
- g. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorziening bedraagt 6 weken per jaar;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- k. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- m. permanente bewoning of (tijdelijke) huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan. Er moet sprake zijn van verblijfsrecreatie;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- o. er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
- p. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant, zoals aangeduid op de verbeelding;
- q. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

○ 26.6.6 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en een nevenactiviteit in de vorm van kleinschalige aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorzieningen toestaan, zoals een speeltuin, verhuur van fietsen/huifkarren, een kinderboerderij, een ambachtelijke kaasmakerij, boerengolf, het organiseren van rondleidingen in het buitengebied, agrarische educatie en andere naar aard en omvang hiermee gelijk te stellen kleinschalige aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve activiteiten, met de daarbij behorende ondersteunende activiteiten, eventueel in combinatie met ondersteunende kleinschalige horeca, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. ondersteunend aan de kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen zijn de volgende activiteiten toegestaan: vergaderen, workshops, kinderfeestjes, exposities en soortgelijke functies. Activiteiten in de vorm van feesten en partijen zijn uitgesloten;
- c. indien de activiteit plaatsvindt in gebouwen dient dit binnen het bestaande bouwvolume te gebeuren. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van

- een gebouw binnen het bouwvlak met een vloeroppervlakte van maximaal 1500 m²;
- d. de vloeroppervlakte voor deze binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 500 m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- e. het bebouwingspercentage op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%;
- f. de buitenactiviteiten zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak binnen de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- g. de oppervlakte voor de buitenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1 hectare, met uitzondering van boerengolf waarvoor een maximale oppervlakte van 15 hectare geldt. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- h. het bedrijfsmatig houden van dieren is niet toegestaan;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. detailhandel is niet toegestaan;
- k. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- l. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- m. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- n. buitenopslag is niet toegestaan;
- o. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- p. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- q. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van [de ecologische hoofdstructuur het Natuur Netwerk Brabant](#), zoals aangeduid op de verbeelding;
- r. het afwijken voor de gronden buiten het bouwvlak, maar binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding, gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- s. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

○ 26.6.7 Kleinschalige horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en nevenactiviteit voor kleinschalige horeca, zoals een thee- en koffieschenkerij, een ijs-/snackverkooppunt, rustpunt voor passanten (fietser, wandelaars, etc.) toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats als nevenactiviteit en er is geen sprake van een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit;
- b. de activiteiten dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- c. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. Hierop geldt een uitzondering voor de nieuwbouw van een gebouw binnen het bouwvlak met een vloeroppervlakte van maximaal 75250 m²;
- d. de vloeroppervlakte voor de binnenactiviteit mag niet meer bedragen dan 75250 m². De te gebruiken vloeroppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;

- e. het bebouwingspercentage op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%;
- f. binnen het bouwvlak is een terras toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer bedragen dan 100 m²;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- j. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. laden en lossen is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- n. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
- o. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
- p. verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

- **26.7 Wijzigingsbevoegdheid**

- **26.7.1 Wijzigen ten behoeve van een (vollegronds)teeltbedrijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' met bijbehorend bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf (vollegronds)teeltbedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: :

- a. de wijziging is niet toegestaan in het buitendijks gebied rondom de Steenbergsche en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied';
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf (vollegronds)teeltbedrijf;
- c. wijziging ten behoeve van een grondgebonden veehouderij is uitgesloten;
- d. een agrarisch bouwvlak mag, afhankelijk van de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering, maximaal 1,5 hectare zijn. Een vergroting van het agrarisch bouwvlak gaat gepaard met de wijziging van de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' in de bestemming 'Agrarisch';
- e. omtrent het bepaalde onder sub b., c. en d. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- i. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, waterhuishoudkundige, abiotische of milieuhygiënische aard;
- j. overtollige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- k. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;

- l. het wijzigen vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
 - m. het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - n. wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
 - o. er wordt ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - (vollegronds)teeltbedrijf' opgenomen met toevoeging van de planregel dat ter plaatse uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
 - p. het bepaalde in de artikelen 3, 5 en 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
- **26.7.2 Wijzigen bestemming ten behoeve van toerisme en recreatie voor aan het buitengebied gebonden vormen van dagrecreatieve voorzieningen, verblijfsrecreatieve voorzieningen en / of horecagelegenheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in het buitendijks gebied rondom de Steenbergse en Roosendaalsche Vliet, zoals ter plaatse aangeduid als 'milieuzone – buitendijks gebied' de bestemming 'Wonen' te wijzigen naar een dagrecreatieve voorziening, verblijfsrecreatieve voorziening en/of horecagelegenheid, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik beperkt zich tot het bestemmingsvlak;
- b. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 2.000 m²;
- c. ondersteunend en ondergeschikt zijn toegestaan zorgverlening op sociaal, fysiek en/of psychisch vlak. Zorgwonen is niet toegestaan;
- d. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve voorziening, verblijfsrecreatieve voorziening en / of horecagelegenheid' opgenomen;
- e. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. binnen het bouwvlak dient sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik waarbij overvloedige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- g. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorzieningen bedraagt 6 weken per jaar;
- h. voor een minicamping geldt dat maximaal 25 standplaatsen zijn toegestaan;
- i. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.); voor zover het kampeermiddel is aan te merken als een bouwwerk is dit niet toegestaan;
- j. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- k. de totale maximale oppervlakte van de standplaatsen bedraagt 1,5 hectare. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij het aantal standplaatsen. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- l. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen bij een minicamping mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
- m. ondersteunend en ondergeschikt zijn toegestaan: vergaderen, workshops, kinderfeestjes, exposities en soortgelijke functies;

- n. ondersteunend en ondergeschikt zijn toegestaan zorgverlening op sociaal, fysiek en/of psychisch vlak. Zorgwonen is niet toegestaan;
- o. de buitenactiviteiten ten behoeve van de aan het buitengebied gebonden vormen van dagrecreatie zijn toegestaan binnen het bouwvlak of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak. De oppervlakte voor de buitenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1 hectare, met uitzondering van boerengolf waarvoor een maximale oppervlakte van 15 hectare geldt. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
 - p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - q. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - r. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - s. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - t. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - u. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur het Natuur Netwerk Brabant zoals aangeduid op de verbeelding;
 - v. het wijzigen vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
 - w. het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - x. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
 - y. het bepaalde in de artikelen 5, 6 en 26 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
- o. **26.7.3 Wijzigen bestemming ten behoeve van aan het buitengebied gebonden kleinschalige vormen van recreatie en toerisme**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het omschakelen van een woning naar kleinschalige vormen van recreatie en toerisme mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 2.000 m²;
- b. op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van recreatie en toerisme' opgenomen;
- c. indien de minicamping en/of de buitenactiviteiten ten behoeve van aan het buitengebied gebonden vorm van dagrecreatie gelegen zijn buiten het bouwvlak, dan worden de desbetreffende gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', in afwijking van de hierboven genoemde maximale oppervlakte, ook gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aan het buitengebied gebonden kleinschalige vorm van recreatie en toerisme'. Op de verbeelding wordt opgenomen dat er binnen dit gebied geen gebouwen zijn toegestaan;
- d. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

- e. voor een bed and breakfast zijn per bestemmingsvlak maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 10 slaapkamersslaapplaatsen toegestaan;
- f. de bed and breakfast is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40 % van de bestaande bebouwing met een maximum van 1250 m² mag voor deze functie worden benut;
- g. de maximale verblijfsduur door dezelfde persoon op de recreatieve voorzieningen bedraagt 6 weken per jaar;
- h. voor een minicamping geldt dat maximaal 25 standplaatsen zijn toegestaan;
- i. er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan met een toeristisch karakter (tenten, toercaravans, e.d.); voor zover het kampeermiddel is aan te merken als een bouwwerk is dit niet toegestaan;
- j. de kampeermiddelen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en/of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak;
- k. de oppervlakte van een standplaats bedraagt minimaal 125 m².
- l. de totale maximale oppervlakte van de standplaatsen bedraagt 1,5 hectare. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij het aantal standplaatsen. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- m. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen bij een minicamping mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
- n. kamperen is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november (kampeerseizoen);
- o. per bedrijf zijn maximaal 5 verblijfsrecreatieve voorzieningen (chalet, trekkershut, soortgelijke voorziening) binnen het bouwvlak toegestaan. De oppervlakte van een verblijfsrecreatieve voorziening mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- p. per bedrijf zijn, anders dan in de vorm van een bed and breakfast, maximaal 5 verblijfsrecreatieve kamers (waaronder gastenkamers, toeristische appartementen en soortgelijke voorzieningen) met in totaal maximaal 10 slaapplaatsen binnen het bouwvlak toegestaan. Maximaal 40% van de bestaande bebouwing met een maximum van 250 m² vloeroppervlakte mag voor deze functie worden benut;
- q. ondersteunend en ondergeschikt zijn toegestaan: vergaderen, workshops, kinderfeestjes, exposities en soortgelijke functies;
- r. ondersteunend en ondergeschikt zijn toegestaan zorgverlening op sociaal, fysiek en/of psychisch vlak. Zorgwonen is niet toegestaan;
- s. detailhandel is niet toegestaan;
- t. indien er sprake is van een kleinschalige vorm van horeca mag de maximale vloeroppervlakte, exclusief terras, niet meer dan 250 m² bedragen;
- u. binnen het bouwvlak dient sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik waarbij overvloedige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
- v. de buitenactiviteiten ten behoeve van de aan het buitengebied gebonden dagrecreatie zijn toegestaan binnen het bouwvlak of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak. De oppervlakte voor de buitenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1 hectare, met uitzondering van boerengolf waarvoor een maximale oppervlakte van 15 hectare geldt. De te gebruiken oppervlakte dient qua oppervlakte aan te sluiten bij de uit te voeren activiteiten. Zuinig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt;
- w. de oppervlakte van sanitaire voorzieningen bij een minicamping mag niet meer bedragen dan 150 m² en dienen binnen het bouwvlak en waar mogelijk binnen de bestaande gebouwen te worden gerealiseerd;
- x. detailhandel is niet toegestaan;
- y. indien er sprake is van een kleinschalige vorm van horeca mag de maximale vloeroppervlakte, exclusief terras, niet meer dan 250 m² bedragen;

- z. binnen het bouwvlak dient sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik waarbij overvloedige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt;
 - aa. het bedrijfsmatig houden van dieren is niet toegestaan;
 - bb. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - cc. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - dd. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
 - ee. er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
 - ff. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - gg. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van [de ecologische hoofdstructuurhet Natuur Netwerk Brabant](#) zoals aangeduid op de verbeelding;
 - hh. het wijzigen vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
 - ii. het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - jj. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
 - kk. het bepaalde in de artikelen 5, 6 en 26 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
- **26.7.4 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' 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, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - c. er mogen geen belemmeringen ontstaan vanuit verkeerskundig oogpunt;
 - d. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van [de ecologische hoofdstructuurhet Natuur Netwerk Brabant](#) zoals aangeduid op de verbeelding;
 - e. het bepaalde in artikel 5 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
- **26.7.5 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' 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, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;

- c. er mogen geen belemmeringen ontstaan vanuit verkeerskundig oogpunt;
 - d. het bepaalde in artikel 6 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
- **26.7.6 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Verkeer - 1'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - 1', 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, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - c. de wijziging noodzakelijk is vanuit verkeerskundig oogpunt;
 - d. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van [de ecologische hoofdstructuur het Natuur Netwerk Brabant](#) zoals aangeduid op de verbeelding;
 - e. het bepaalde in artikel 23 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
- **26.7.7 Wijzigen bestemming ten behoeve van 'Natuur'**

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

- a. de gronden gelegen zijn binnen een gebied dat is aangeduid als 'milieuzone - attentiegebied [ehsnatuur netwerk brabant](#)' en/of 'milieuzone - beheersgebied [ehsnatuur netwerk brabant](#)';
 - b. het wonen dient te zijn beëindigd;
 - c. natuurontwikkeling dient plaats te vinden;
 - 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, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
 - f. het bepaalde in artikel 14 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
- **26.7.8 Wijzigen bestemmingsvlak en/of bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak en/of bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan [1.5002.000 m²](#);
- b. [de toegestane omvang van bijbehorende bijgebouwen mag daarbij worden vergroot naar 250 m², mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:](#)
 - 1. [er is sprake van een doelmatig gebruik;](#)
 - 2. [er is sprake van zuinig ruimtegebruik;](#)
 - 3. [het maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt 60%;](#)
 - 4. [de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bijgebouwen bedraagt niet meer dan 80 m²;](#)
- 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. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- f. het wijzigen is niet toegestaan ter plaatse van [de ecologische hoofdstructuur](#) [het Natuur Netwerk Brabant](#) zoals aangeduid op de verbeelding;
- g. het wijzigen binnen de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- h. wijziging van het bestemmingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- i. het bepaalde in artikel 26 is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

BIJLAGE 3

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





Legenda

- optionele grond, circa 15.560 m²
- woonhuis met garage en schuur, circa 3.025 m²

Bodemkaart

OMSCHRIJVING

- Kalkarme drechtaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 1
- Laarpodzolgronden; lemig fijn zand



Kenmerk: 60404511|G07|sbe

november 2025

Schaal: 1:3.000

Locatie aan de
Holderbergsestraat 1a te Kruisland,
groot 18.585 m².

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

BIJLAGE 4

PLATTEGRONDEN



Holderbergsestraat 1a - Kruisland
Begane Grond

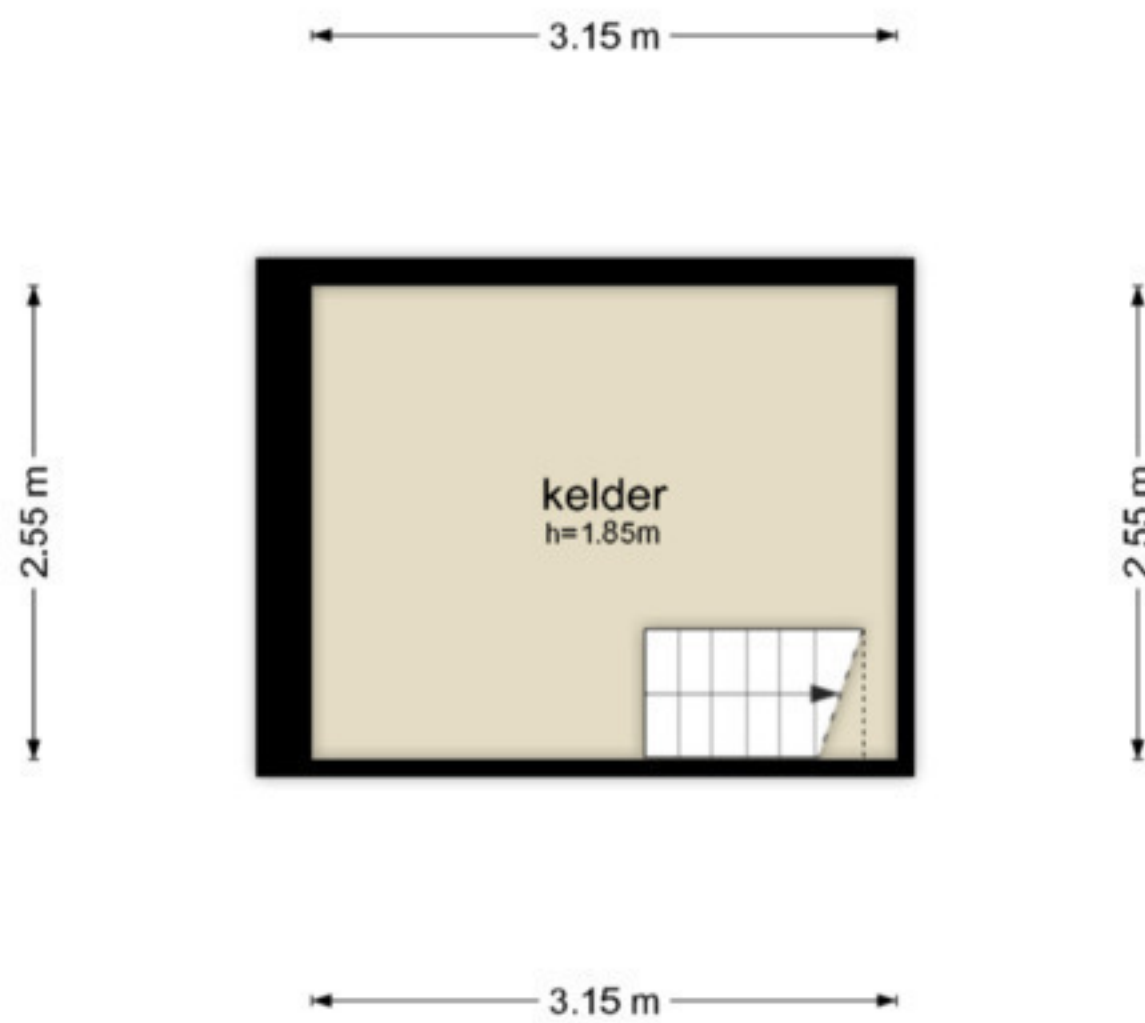


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

4.00 m



**Holderbergsestraat 1a - Kruisland
Kelder**

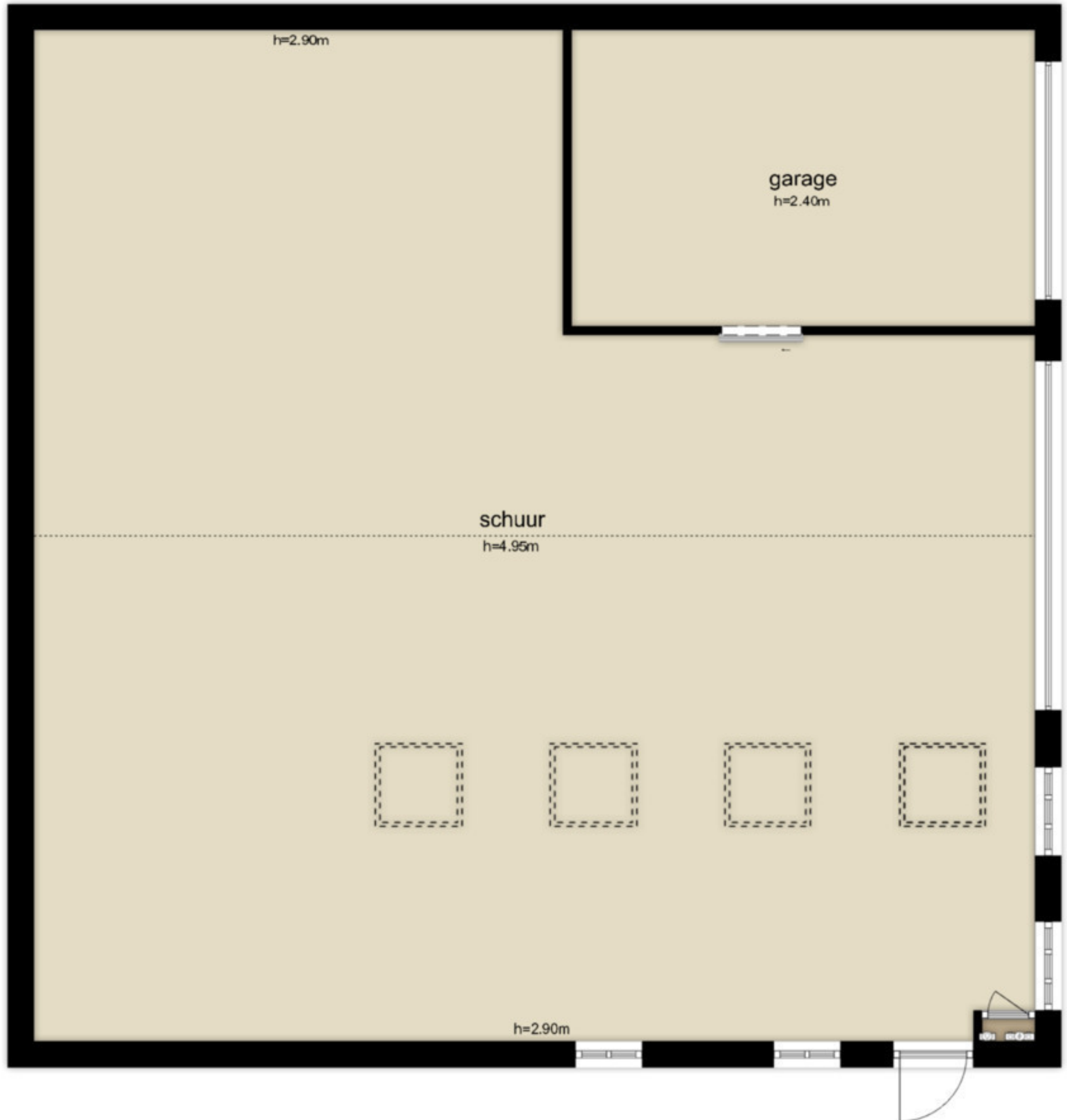


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Holderbergsestraat 1a - Kruisland
Schoor

6.00 m 5.25 m

11.45 m

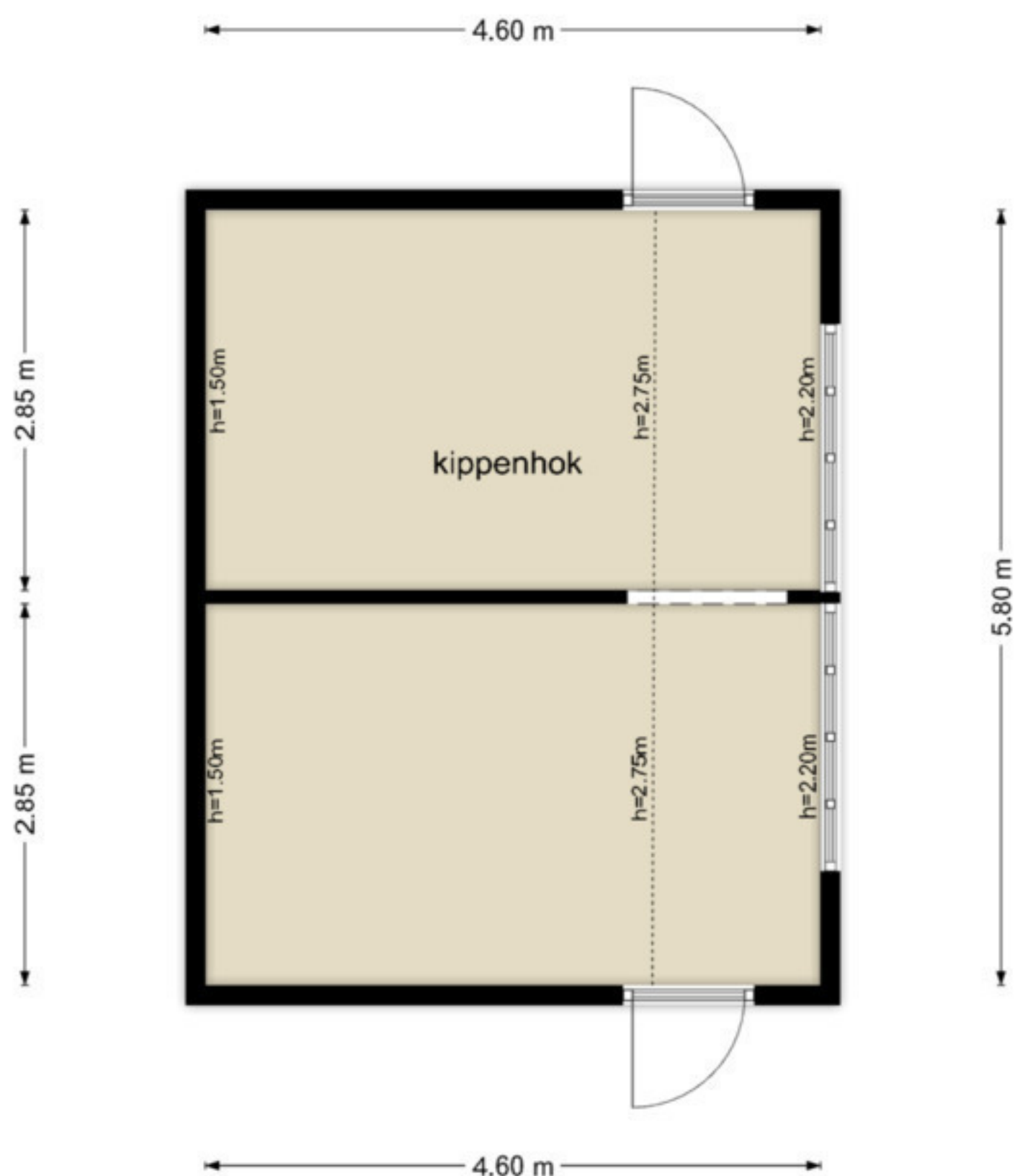


3.35 m 8.00 m

11.35 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Holderbergsestraat 1a - Kruisland
Kippenhok**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl