



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**PERCELEN LANDBOUWGROND
AAN HET LAAGEINDE
TE HALSTEREN,
TOTAAL GROOT 06.06.30 HA**

Kenmerk
60417511

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan de hierna omschreven percelen landbouwgrond ter grootte van totaal 06.06.30 ha, staande en gelegen aan het Laageinde te Halsteren.

OMSCHRIJVING

De percelen zijn gelegen in het buitengebied van Halsteren aan het Laageinde.

Halsteren wordt gekenmerkt door een overwegend landelijk en agrarisch landschap, waarin openheid, rust en ruimte centraal staan. Het buitengebied bestaat voornamelijk uit uitgestrekte landbouwgronden, afgewisseld met agrarische bedrijven, boerderijen en groene erven. Het gebied heeft een duidelijke agrarische functie en een landschappelijk karakter, met lange zichtlijnen en een kleinschalige verkavelingsstructuur. De landelijke omgeving vormt een belangrijk contrast met de nabijgelegen stedelijke kern van Bergen op Zoom en draagt bij aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied.

Het aangeboden perceel is gelegen ten oosten van Rijksweg A4 nabij afrit Halsteren/Tholen.

HET PERCEEL

oppervlakte	06.06.30 ha
kadastraal bekend	gemeente Halsteren, sectie K, nummer 173, 174 en 1426
ligging	buitengebied Halsteren, in de polder Het Laag
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, via twee dammen naar het Laageinde
grondsoort	zand 62% en moerig op zand 37%
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	via drainage
herinrichtingsrente	€ 31,56 (K 173) en € 888,19 (K 174) met eindjaar 2026
voorzieningen	niet van toepassing
ziekten en/of plagen	voor zover bekend niet aanwezig
bijzonderheden	Het perceel is gelegen in een NV-gebied. Het perceel is geschikt voor het telen van asperges.



KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Halsteren	K	173	02.77.55 ha
Halsteren	K	174	03.11.80 ha
Halsteren	K	1426	00.16.95 ha
totaal groot			06.06.30 ha

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

GEBRUIK

Het huidige gebruik van de percelen is akkerbouwland.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

	2025	2024	2023	2022	2021
Perceel 173, 174 en 1426	aardappelen	winterpeen	tarwe	aardappelen	zoete aardappelen

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

De aangeboden percelen zijn belast met een herinrichtingsrente van totaal € 919,75 met als eindjaar 2026.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2026 bedragen € 96,92 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

De percelen zijn 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 de percelen.

KWALITEIT

De gronden zijn van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand, veldpodzolgronden; lemig fijn zand en moerige podzolgronden met een moerige bovengrond.²

De aangeboden percelen zijn goed ontwaterd door middel van drainage en daardoor geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten. Op het perceel is een waterbron aanwezig, die gezamenlijk eigendom betreft met het aangrenzende perceel.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

¹ Bron: Boer & Bunder

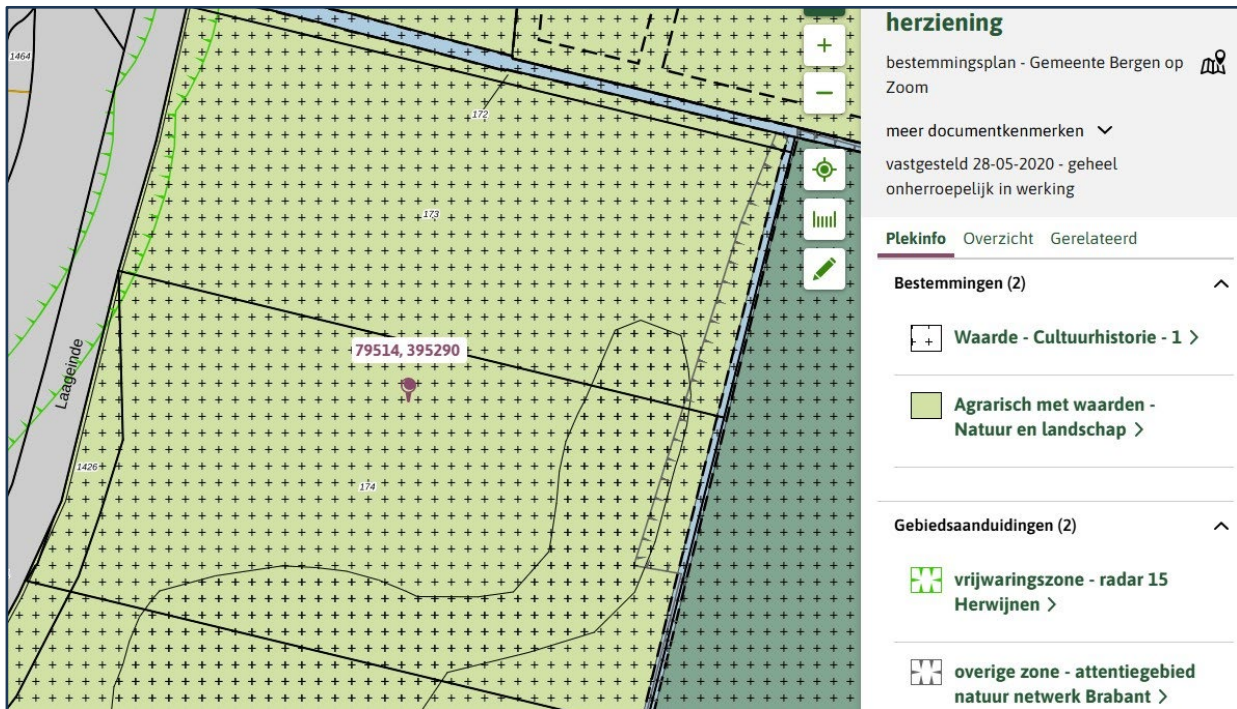
² Bron: STIBOKA



BESTEMMING

Voor de aangeboden percelen vigeert het omgevingsplan 'Buitengebied Noord 1^e herziening', vastgesteld door de raad op 28 mei 2020.³

In dit omgevingsplan hebben de percelen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap', 'Waarde – Cultuurhistorie -1' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – radar 15 Herwijnen' en 'overige zone – attentiegebied natuur netwerk Brabant'.



Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Bergen op Zoom zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

BODEMONDERZOEK

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

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

³ Bron: Omgevingsloket



JACHT

Voor het perceel is de jacht verhuurd.

PRODUCTIERECHTEN

Op de aangeboden percelen rusten geen productierechten.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 135.000,00 per ha 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.



BIJLAGE 1

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





Esri Nederland; Kadaster; Gemeentekaart (t/m 1:768.000); TOP250 (t/m 1:192.000); TOP50 (t/m 1:48.000); TOP25 (t/m 1:6.000)



Kenmerk: 60417511|G05|sbe

maart 2026

Schaal: 1:20.000

Percelen landbouwgrond
aan het Laageinde te Halsteren,
totaal groot 06.06.30 ha.

Legenda

 Te verkopen percelen

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



Kenmerk: 60417511|G04|sbe

maart 2026

Schaal: 1:2.000

Percelen landbouwgrond
aan het Laageinde te Halsteren,
totaal groot 06.06.30 ha.

Legenda

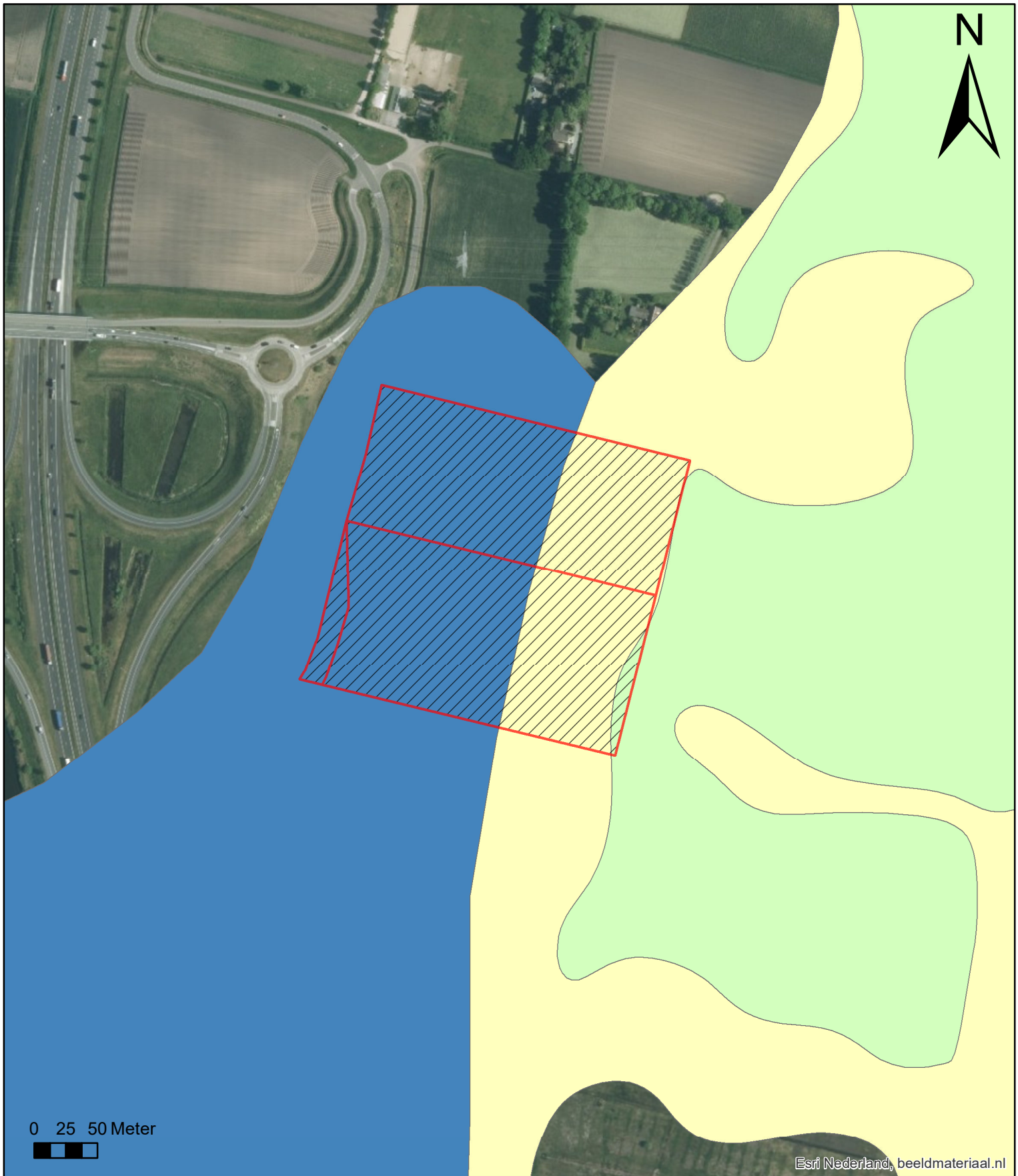
Te verkopen percelen

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

BIJLAGE 2

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





Kenmerk: 60417511|G06|sbe

maart 2026

Schaal: 1:4.000

Legenda

 Te verkopen percelen

OMSCHRIJVING

-  Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
-  Moerige podzolgronden met een moerige bovengrond
-  Veldpodzolgronden; lemig fijn zand

Percelen landbouwgrond
aan het Laageinde te Halsteren,
totaal groot 06.06.30 ha.

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

BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN DE
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Artikel 6 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven, en agrarisch grondgebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding “saw-vh” tevens voor een grondgebonden veehouderij;
- c. tevens ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', een begraafplaats;
- d. tevens ter plaatse van de aanduiding 'terras', een terras;
- e. behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', tevens voor het behoud en herstel van landschapselementen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden', tevens voor het behoud, herstel en versterking van natuurelementen;
- h. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- i. extensief recreatief medegebruik;
- j. doeleinden van openbaar nut;
- k. erfbepanting;
- l. ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten;
- m. tuinen bij (burger)woningen;
- n. ter plaatse van de aanduiding waterberging, een waterberging;
- o. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 standplaatsen per agrarisch bedrijf, mits de gronden zijn gelegen binnen of in een zone direct grenzend aan de aanduiding 'bouwvlak' met een totale oppervlakte niet groter dan 0,5 hectare;
- p. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwvlak is toegestaan.
- b. indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.
- c. het aantal bouwlagen ondergronds mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 meter;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 meter;
- f. de afstand van een gebouw tot het aangrenzend bouwvlak mag niet minder zijn dan 5 meter;
- g. geen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van een veehouderij en/of glastuinbouwbedrijf ingeval subsidie is verstrekt vanwege de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV), de Subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV) en de Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GTB);
- h. geen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van een veehouderij in geval de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) is toegepast en/of de beëindiging of verplaatsing van een veehouderij op grond van de Subsidieregeling urgentiegebieden Noord Brabant 2016 (SUN) heeft plaatsgevonden;
- i. de legale bebouwing ten dienste van veehouderijen, met uitzondering van de bestaande legale bedrijfswoning, heeft ten hoogste de omvang van de bebouwing die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan aanwezig was of bebouwing die gebouwd mag worden krachtens een verleende omgevingsvergunning. Een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een veehouderij door het oprichten van gebouwen of het verbouwen van een aanwezig gebouw a;s dierenverblijf is niet toegestaan. Voor geitenhouderijen geldt dat de bestaande oppervlakte dierenverblijf door het oprichten van gebouwen of door het in gebruik nemen van gebouwen voor het houden van geiten niet is toegestaan. Onder de bestaande oppervlakte voor een dierenverblijf voor een geitenhouderij wordt verstaan de oppervlakte dierenverblijf die op 7 juli 2017 legaal aanwezig of in uitvoering was of mag worden gebouwd krachtens een voor 7 juli 2017 verleende vergunning;

- j. binnen legale gebouwen mogen dieren uitsluitend alleen op de grond gehouden worden ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van voliere- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- k. het bepaalde in lid g is niet van toepassing voor:
 - 1.
 - 2. het oprichten van voorzieningen - bouwwerken geen gebouwen zijnde - voor de opslag van ruwvoer.

6.2.2 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in 6.2.1 onder a de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³.

6.2.3 Bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Voor bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van mestbassins bedraagt niet meer dan 8,5 meter;
- b. de bouwhoogte van silo's en waterbassins bedraagt niet meer dan 12 meter, met dien verstande dat sleufsilo's vóór de voorgevel van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- c. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 meter;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 15 meter;
- f. paardenbakken zijn niet toegestaan;
- g. windturbines zijn niet toegestaan;
- h. de bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, bedraagt niet meer dan 8 meter;

- i. de oppervlakte aan permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, bedraagt niet meer dan 3 hectare.;
- j. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, bedraagt niet meer dan 3 meter;
- k. nieuwe teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan;
- l. bestaande teeltondersteunende kassen mogen niet worden uitgebreid.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt de volgende bepaling:

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 meter, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilos, paardenbakken en mestbassins en dergelijke zijn niet toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.3 en 6.2.4 ten behoeve van het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen met in achtneming van de volgende regels:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan, met dien verstande dat buiten de aanduiding 'bouwvlak' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 hectare;
- b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, dienen te worden opgericht binnen of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak';
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan voor de duur van maximaal 6 maanden;
- d. de maximale hoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, bedraagt 6 meter;
- e. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het

overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap voor de regio West Brabant die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;

- g. de ontwikkelingsruimte mag niet leiden tot het omschakelen of doorgroeien van bedrijven met permanente teeltondersteunende voorzieningen tot zelfstandige glastuinbouwbedrijven;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 6.1.

6.3.2 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder d en/of e ten behoeve van het vergroten van de maximale goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik van het bedrijfsgebouw;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 meter.

6.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het vergroten van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik;
- b. de verhoging bedraagt niet meer dan 15% van de maximaal toegestane bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van een waterbassin mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een silo mag niet meer bedragen dan 25 meter.

6.3.4 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 ten behoeve van het toestaan van de noodzakelijke voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. deze voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing;
- b. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorzieningen bedraagt niet meer dan 100 m² en een bouwhoogte van 5,5 meter.

6.3.5 Omgevingsvergunning tijdelijke mantelzorgunit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van de huisvesting in het kader van mantelzorg;
- b. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. de oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- e. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 meter;
- f. de woonunit dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden geplaatst;
- g. de woonunit mag ook vrij van de woning worden geplaatst;
- h. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

6.3.6 Omgevingsvergunning verbouw van een bijbehorend bouwwerk in het kader van mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, waarbij het bepaalde in lid 6.5.9 van toepassing is.

6.3.7 Omgevingsvergunning schuilstal

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1. ten behoeve van het oprichten van een schuilstal buiten de aanduiding 'bouwvlak', ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - kernrandzone' met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de schuilstal wordt opgericht ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren;
- b. de schuilstal is aantoonbaar noodzakelijk en doelmatig in het kader van dierenwelzijn;

- c. de schuilstal dient landschappelijk te worden ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschapselementen, perceelsafscheidings of aangrenzende bebouwing;
- d. de oppervlakte van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- e. de goothoogte van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- f. de bouwhoogte van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- g. per 5 hectare is maximaal 1 schuilstal toegestaan.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten en/of als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een (publieksgerichte) beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 8 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;

- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10⁶ risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- k. de vestiging en uitbreiding van mestbewerking tenzij de mestbewerking plaatsvindt ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, mits dit vanuit het oogpunt van leefkwaliteit, waaronder volksgezondheid, milieu en landschap inpasbaar is;
- l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- m. het houden van dieren binnen niet legale gebouwen en -al dan niet in hokken- voor zover niet op de grond ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- n. uitbreiding, omschakeling, een toename van het bestaand gebruik van de oppervlakte dierenverblijf en het in gebruik nemen van een bestaand gebouw als dierenverblijf van een agrarisch bedrijf
- o. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie op Natura 2000-gebieden danwel EHS- of Wav-gebieden vanaf het van het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de situatie op de peildatum bepaald bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 danwel de habitat- of Vogelrichtlijn en overeenkomt met de op dat moment bestaande rechten zoals blijkt uit de verleende milieuvergunning, welke naderhand niet geheel of gedeeltelijk is ingetrokken;
- p.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf of een overig agrarisch bedrijf als nevenactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.1 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf of een overig agrarisch bedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;

- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.5.2 Omgevingsvergunning pensionstalling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.1, teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van pensionstalling van paarden toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' is geen pensionstalling toegestaan;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², waarbij maximaal 250 m² ten behoeve van pensionstallen en maximaal 250 m² ten behoeve van een paardenbak;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.5.3 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.1, teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, die enige relatie hebben met het buitengebied toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats in aanwezige gebouwen;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m² met dien verstande dat hiervan maximaal 100 m² voor ondergeschikte en ondersteunende horeca mag worden gebruikt;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.5.4 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.1, teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van overige verbrede landbouw gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m² met dien verstande dat hiervan maximaal 100 m² voor ondergeschikte en ondersteunende horeca mag worden gebruikt;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.5.5 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4.1 onder i ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bestaand gebouw en/of één of meer woonunits, stacaravans, toercaravans;
- b. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- c. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar. Na afloop van deze periode dienen de tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans te worden verwijderd;
- e. de totale bebouwings- en gebruiksoppervlakte voor tijdelijke huisvesting van tijdelijk werknemers, mag per agrarisch bouwvlak, niet meer bedragen dan 15 m² per seizoensarbeider;
- f. per agrarisch bedrijf mag het gezamenlijk aantal te plaatsen tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans niet meer bedragen dan 10;
- g. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf bedraagt 40;
- h. de bouwhoogte van een woonunit, stacaravan en toercaravan bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- i. de woonunit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, indien woonunits worden gerealiseerd;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- m. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden en/of zelfstandige bewoning;
- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;

- o. alvorens omgevingsvergunning wordt verleend, wordt vooraf advies ingewonnen van de Adviescommissie Agrarisch Bouwaanvragen gevraagd.

6.5.6 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 onder n ten behoeve van het uitbreiden van het aantal kampeermiddelen tot maximaal 25, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het betreft uitsluitend niet-permanente kampeermiddelen;
- b. de kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak', dan wel aansluitend aan het bestaande kampeergedeelte;
- c. De totale oppervlakte niet groter dan 0,5 hectare';
- d. de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. er wordt zorggedragen voor een landschappelijke inpassing;
- i. de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 meter te bedragen;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.5.7 Omgevingsvergunning statische opslag

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde statische opslag mogelijk te maken in de vorm van in pandige statische opslag als een nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de opslag vindt uitsluitend plaats in de vorm van caravans, boten, vouwwagens en kampeerauto's;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;

- e. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de milieubelasting mag niet toenemen;
- h. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking veroorzaken;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

6.5.8 Omgevingsvergunning voor de vestiging van een Bed & Breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde de vestiging van een Bed & Breakfast, mogelijk te maken met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning mag worden verleend voor kleinschalige vorm van onderbrenging van recreanten in bestaande bebouwing (maximaal 4 kamers, logies met ontbijt), ondergeschikt aan de woonfunctie;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, zodanig dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 500 m², en dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- d. degene die de Bed & Breakfast verzorgt tevens de gebruiker van de woning dient te zijn;
- e. de activiteiten geen publieksgericht karakter mogen hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
- f. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- g. er geen detailhandel wordt uitgeoefend, tenzij dit een normaal en ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering betreft.

6.5.9 Omgevingsvergunning mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het gebruik van een aanbouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond moet worden door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- b. de mantelzorg mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, maar dient via een inpandige verbinding bereikbaar te zijn;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor de mantelzorg mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- d. binnen de genoemde bebouwingsmogelijkheden is maximaal 1 afhankelijke woonruimte toegestaan ten behoeve van mantelzorg;
- e. de badkamer of keuken dient een gemeenschappelijke voorziening te zijn met de hoofdbewoners;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

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

6.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 6.6.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

6.6.2 Uitzondering vergunningenplicht

Het onder 6.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- e. het vervangen van drainage.

6.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 6.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 6.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 6.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

6.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

beweeg de tabel van links naar rechts

Omgevingsvergunningsplichtige werken /werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
aanleggen en opruimen van oppervlakteverharding en groter dan 2000 m²;	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;
aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;	- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ecologische waarden;
het dempen van poelen, sloten en greppels;	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
aanbrengen (tijdelijke) lage teeltondersteunende voorzieningen	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;

het vellen of rooien van - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van
houtgewas

de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de
ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van
de groenblauwe mantel;

het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden het maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet - het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord;

de aanleg van drainage, ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage - het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord;

het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen - het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord;

het buiten het agrarisch bouwblok aanbrengen van oppervlakte verhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100m², anders dan een bouwwerk - het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' te wijzigen teneinde omschakeling toe te staan naar een paardenhouderij, niet zijnde een manege, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. omschakeling is uitsluitend toegestaan op bouwvlakken met de specifieke aanduiding "sa-vh" of de aanduiding "iv";
- b. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken';
- c. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 hectare;
- d. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;

- e. er zijn geen publieks- en verkeersaantrekkende voorzieningen toegestaan;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- h. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- k. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap voor de regio West Brabant die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen.
- l. het bepaalde in artikel 6.2.1 en 6.4.1 is en blijft van toepassing.

6.7.2 Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' te wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
- b. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
- c. bij uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' telt de omvang van de bijbehorende aanduiding 'waterberging' mee bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak;
- d. vergroting en vormverandering ter plaatse van een veehouderij of voor een geitenhouderij is niet toegestaan en voor de overige bedrijven tot een omvang van maximaal 1,5 hectare toegestaan;

- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- g. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing , waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. Er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap voor de regio West Brabant die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
- h.
- i. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder sub a;
- j. 6.4.16.5.106.2.16.3.8

6.7.3 Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' er plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', specifieke aanduiding - gemeentelijk monument' of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek', met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' en 'bedrijfswoning' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- c. de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
- d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- e. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- f. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

- g. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- h. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- i. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing;
- j. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- n. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- o. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap voor de regio West Brabant die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- q. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

6.7.4 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming "Recreatie", teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten.
- c. wijziging naar een vrijstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan tot een maximum van 150 m²;
- g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200 m²;
- h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1.000 m³ worden gebruikt;
- i. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, dient te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen -

landschappelijke inpassing'. Er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap voor de regio West Brabant die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;

- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- q. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

6.7.5 Wijziging t.b.v. zorgverlenende nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' te wijzigen teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. binnen de onder a genoemde gebruiksmogelijkheden is maximaal één wooneenheid toegestaan ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van maximaal twee personen in het kader van de zorgverlening
- d. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap voor de regio West Brabant die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;

- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.7.6 Wijzigen t.b.v. Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 'de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' teneinde een niet -agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 400 m² ; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
- h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) zijn niet toegestaan;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;

- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- n. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds- en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap voor de regio West Brabant die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
- o. de regels in de bestemming 'Bedrijf' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

6.7.7 Wijziging t.b.v. oprichten bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals voerplaten, sleufsilos en andere voorzieningen ten behoeve van een veehouderij aansluitend aan het bouwvlak met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 0,5 hectare;
- b. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- c. het op te richten bouwwerk geen gebouw zijnde noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie - 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de bij deze regels als bijlage gevoegde overzicht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de in lid 22.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemmingen geldende regels.

22.2.2 Specifiek

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en dient mede te strekken tot het behoud hiervan. Alvorens op een dergelijke aanvraag te beslissen wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

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

22.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 22.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voorzover geen bouwwerken zijnde);
- e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
- f. het vellen of rooien van houtopstanden.

22.3.2 Uitzondering

Het onder lid 22.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. het uitvoeren van de werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

22.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.3.1 is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en mede strekken tot het behoud hiervan.

22.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.3.1 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

22.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

22.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen op de in lid 22.1 bedoelde gronden bouwwerken te slopen.

22.4.2 Uitzondering

Het onder lid 22.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

22.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.4.1 is slechts toelaatbaar indien de sloopwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde.

22.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.4.1 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

29.13 vrijwaringszone - radar

29.13.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' (met nummer) geldt teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere tiphoogte dan:

- a. 80 meter boven NAP ter plaatste van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 7 Woensdrecht';
- b. 85 meter boven NAP ter plaatste van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 8 Woensdrecht';
- c. 90 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 15 Herwijnen'.

29.13.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.13.1 mits:

- a. de grote hoogte in overeenstemming is binnen de overige bouwregels die gelden voor de betreffende bestemming;
- b. de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
- c. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het radarverstoringsgebied en een verklaring van geen bezwaar nodig is van het Ministerie van Defensie.

29.4 overige zone - attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

29.4.1 Algemeen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone- attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' zijn mede bestemd tot bescherming van de waterhuishouding en de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

29.4.2 Bouwregels

Op de gronden met de aanduiding 'Overige zone - attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' mag niet worden gebouwd.

29.4.3 Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken en werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld;
 2. de aanleg van drainage, ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 3. het verlagen van de grondwaterstand, anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 4. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten;
- b. Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die:
 1. het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. de werken en / of werkzaamheden als bedoeld in lid a. zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen gevaar of nadeel ontstaat voor het belang van de bescherming van de waterhuishouding danwel de hydrologische doelstellingen van het gebied en, vooraf advies is ingewonnen bij het betrokken waterschap.