OVERWATER
Vastgoedadviseurs ▪ Taxateurs ▪ Rentmeesters

TE KOOP



PERCEEL LANDBOUWGROND
KROMMEWEG, STEENBERGEN
GROOT 2.45.35 HA

Kenmerk
60413211

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL

Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan het hierna omschreven perceel grond ter grootte van 2.45.35 ha, gelegen aan de Krommeweg te Steenbergen.

OMSCHRIJVING

Het perceel is gelegen in de bebouwde kom, aan de rand van Steenbergen. In de directe omgeving bevinden zich enkele andere agrarisch percelen, een begraafplaats en de volkstuinen van Steenbergen. Het perceel heeft een uitzonderlijke vorm, karakteristiek te noemen. Het perceel is aan de binnenzijde van de rondweg van Steenbergen gelegen.

PERCEEL

oppervlakte	2.45.35 ha
kadastraal bekend	gemeente Steenbergen, sectie W, nummer 3706
ligging	nabij de Krommeweg
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, via dammen
grondsoort	kleigrond
kwaliteit	goed
kavelvorm	matig
ontwatering	goed, via drainage
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	geen
ziekten en/of plagen	onbekend
bijzonderheden	Het perceel is gelegen in een NV-gebied

KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Steenbergen	W	3706	2.45.35 ha
		totaal groot	2.45.35 ha

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

GEBRUIK

Het huidige gebruik van het perceel is akkerbouwland.
Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is[1]:

	2025	2024	2023	2022	2021
Perceel 3706	Luzerne	Luzerne	Mais	Tarwe	Aardappelen

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het aangeboden perceel is niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2026 bedragen € 97,06 per ha.

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.

KWALITEIT

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

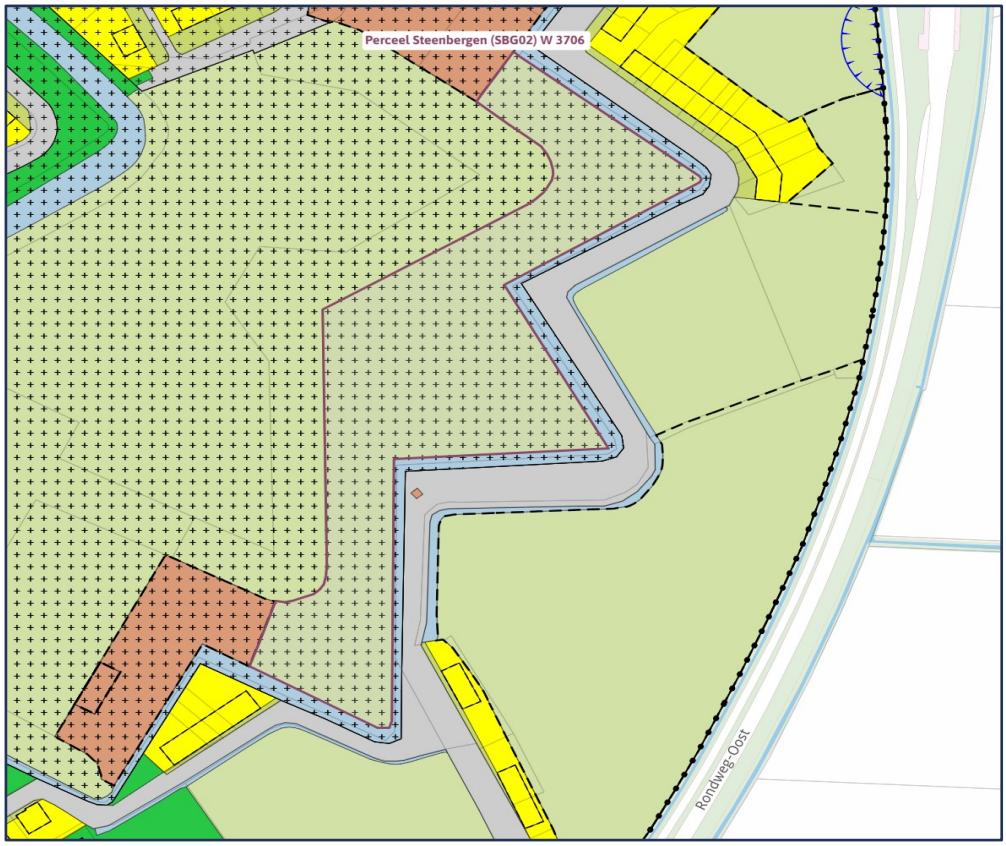
Het aangeboden perceel is goed ontwaterd door middel van drainage en daardoor geschikt voor akkerbouwmatige teelten.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

[1] *Bron: Boer & Bunder*

BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het omgevingsplan Kom Steenbergen, vastgesteld door de raad op 31 januari 2019.[2]
In dit omgevingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden, Waarde Archeologie en Waarde Vestingwerken’.



Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Steenbergen zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.
Gezien de ligging van het perceel is niet uit te sluiten dat het perceel ingezet zou kunnen worden voor compensatie ten behoeve van stedelijke ontwikkelingen in de kern(en) van gemeente Steenbergen.

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,

[2] *Bron: Omgevingsloket*

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.

JACHT

De jacht op het aangebodene is niet verhuurd.

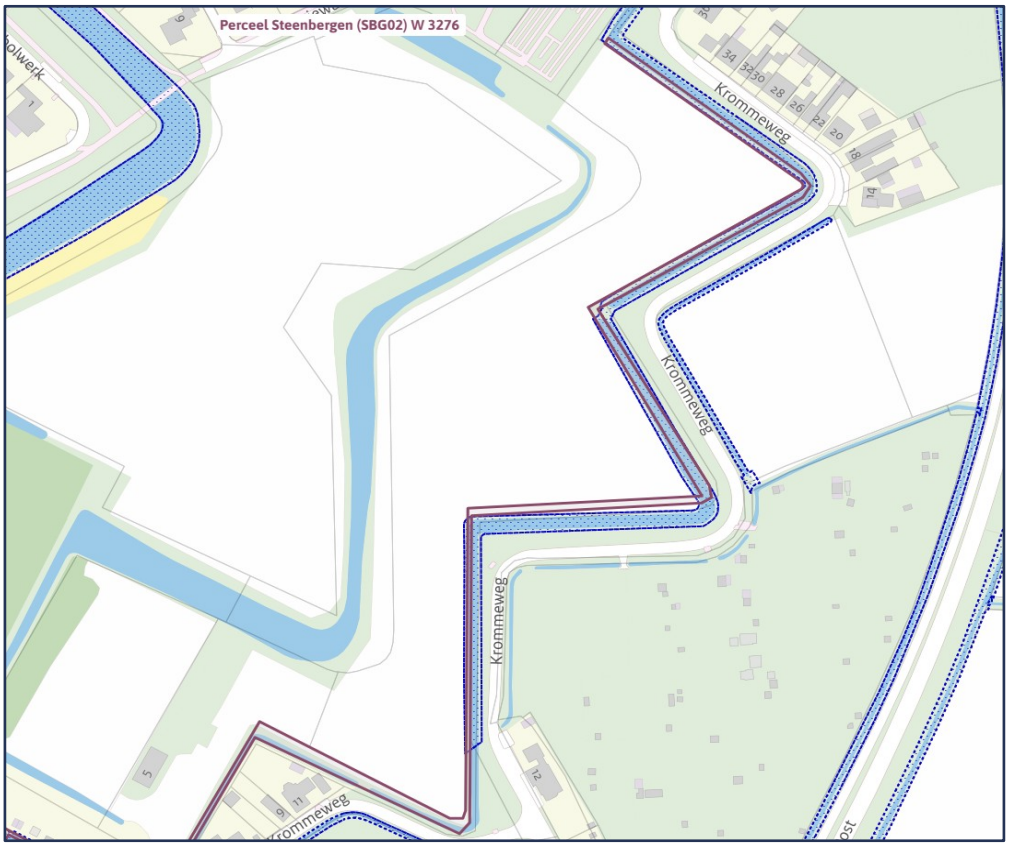
PRODUCTIERECHTEN

Op het aangeboden perceel rusten geen productierechten.

WATERSCHAPSVERORDENING

De Verenigde Vergadering van het waterschap Brabantse Delta heeft de Waterschapsverordening op 21 mei 2026 vastgesteld. In de waterschapsverordening is het perceel opgenomen.[3]
De oostelijke sloot betreft een B-watergang, b-water buiten beschermd gebied, beperkt beschermd gebied en attentiegebied.
Via ‘Regels op de kaart’ zijn de aanduidingen digitaal te raadplegen.

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



[3] *Bron: Waterschap*

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	op aanvraag

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

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

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

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

OVERWATER

Vastgoedadviseurs ▪ Taxateurs ▪ Rentmeesters

BIJLAGE 1

GIS-KAARTEN (TOPOGRAFISCHE KAART EN LUCHTFOTO)





OVERWATER
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters

Kenmerk: 60413211|G03|sbe

september 2026 | Schaal: 1:12.500

Te verkopen perceel grond
nabij de Krommeweg te Steenbergen,
groot 02.45.35 ha.

Legenda

Te verkopen perceel

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



OVERWATER
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters

Kenmerk: 60413211|G02|sbe

september 2026 | Schaal: 1:2.000

Te verkopen perceel grond
nabij de Krommeweg te Steenbergen,
groot 02.45.35 ha.

Legenda

Te verkopen perceel

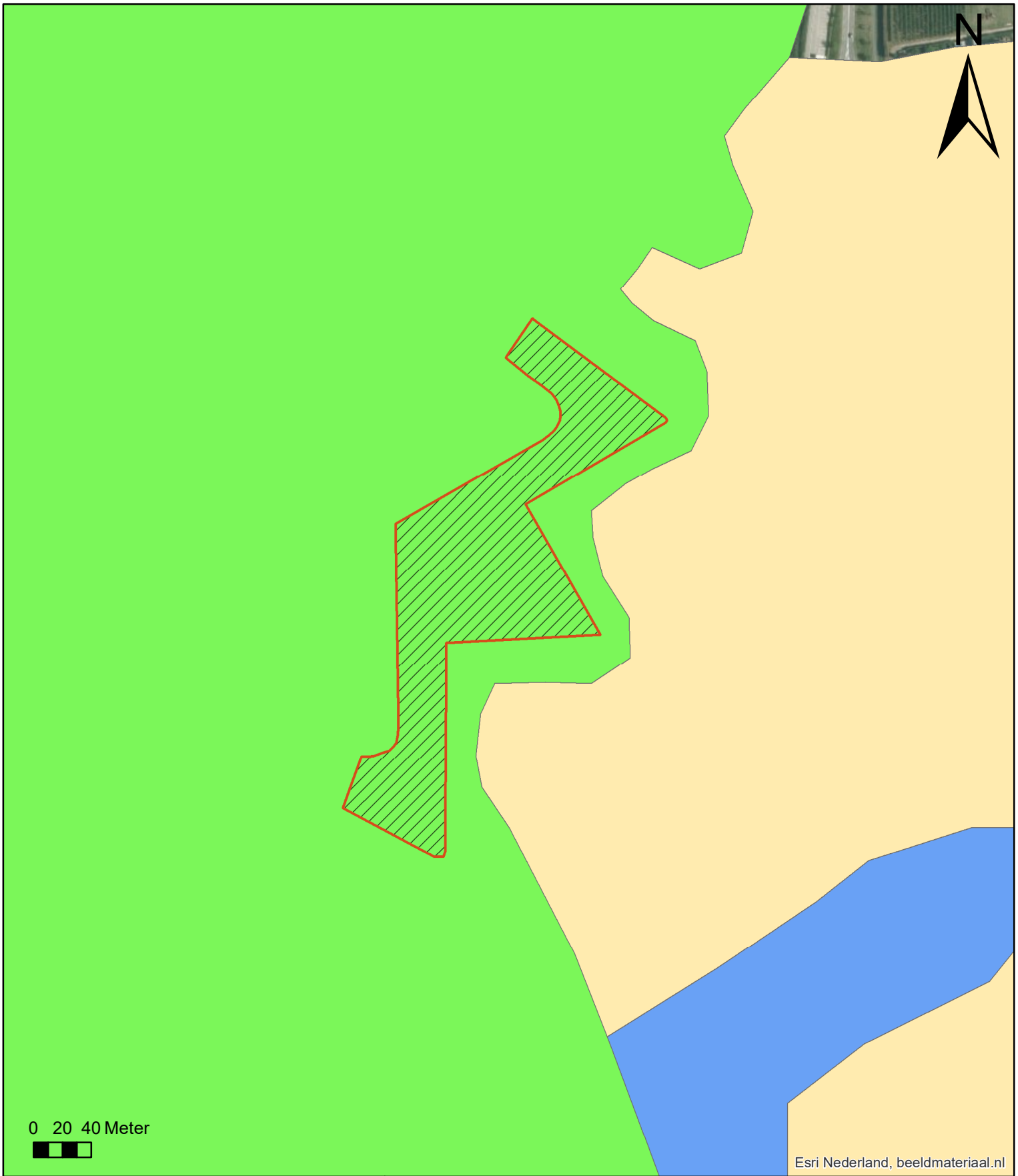
Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.

OVERWATER
Vastgoedadviseurs ▪ Taxateurs ▪ Rentmeesters

BIJLAGE 2

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





OVERWATER
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters

Kenmerk: 60413211|G04|sbe

september 2026 | Schaal: 1:3.500

Legenda

Te verkopen perceel

OMSCHRIJVING

Bebouwing

Kalkrijke poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 2

Laarpodzolgronden; lemig fijn zand

Te verkopen perceel grond
nabij de Krommeweg te Steenbergen,
groot 02.45.35 ha.

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

OVERWATER
Vastgoedadviseurs ▪ Taxateurs ▪ Rentmeesters

BIJLAGE 3

UITTREKSEL VAN DE OMGEVINGSPLAN-VOORWAARDEN



-
  - **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**
    - **Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden**
      - **3.1 Bestemmingsomschrijving**

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

a. agrarische bodemexploitatie;
b. het behoud, herstel en/of realisatie van landschapselementen;
c. het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van natuurwaarden buiten het Natuur Netwerk Brabant en buiten de groenblauwe mantel zoals aangeduid;
d. extensief dagrecreatief medegebruik;
e. agrarisch educatief medegebruik;
f. 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;
g. een (sier)tuin;
h. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie', mede voor recreatieve functies gericht op paardrijactiviteiten;
i. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin', mede voor volkstuinen;
j. ter plaatse van de aanduiding 'water', mede voor water en waterhuishoudkundige voorziening;

met de daarbij behorende:

k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
l. (toegangs)wegen en paden;
m. parkeervoorzieningen;
n. water, waterkeringen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
o. teeltondersteunende voorzieningen.

- **3.2 Bouwregels**
- **3.2.1 Algemeen**

a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming.

- **3.2.2 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, c en d;
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;
d. ten behoeve van een (vollegronds)teeltbedrijf, extensieve recreatie, educatief medegebruik, landschapsbeheer en natuurbeheer zijn overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, uitgezonderd overkappingen, met een maximale hoogte van 2 meter.

- **3.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan 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.

- **3.4 Afwijking van de bouwregels**
- **3.4.1 Hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen onder de volgende voorwaarden:

a. de voorzieningen zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
b. omtrent het bepaalde in sub a. kan nader advies worden ingewonnen bij de AAB;
c. 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;
d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

- **3.5 Specifieke gebruiksregels**
- **3.5.1 Strijdig gebruik**

Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, het in gebruik geven en/of het laten gebruiken voor:

a. permanente teeltondersteunende voorzieningen;
b. teeltondersteunende kassen;
c. kamperen, met uitzondering van paalkamperen;
d. opslag;
e. sleufsilo's, mestsilo's, voedersilo's (folie)bassins, mestbassins, mestplaten, oppervlakteverhardingen van meer dan 200 m^2, waterbassins, paardenbakken en andere soortgelijke bouwwerken/voorzieningen.

- **3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken, of van werkzaamheden**
- **3.6.1 Verbod**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning 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 of een instandhoudingstermijn van minder dan één jaar;
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 herprofileren 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 oppervlakteverhardingen van meer dan 200 m^2;
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.

- **3.6.2 Uitzonderingen op verbod**

Het verbod als bedoeld in 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, inclusief de werkzaamheden welke tot de normale agrarische bedrijfsvoering worden gerekend;
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.

- **3.6.3 Toetsingscriteria**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.6.1 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.

- **Artikel 23 Waarde - Archeologie**
- **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

- **23.2 Bouwregels**

In voorrang op het bepaalde bij andere bestemmingen gelden de volgende regels:

a. bestaande bouwwerken mogen worden herbouwd of verbouwd, mits de bestaande oppervlakte en de bestaande diepte niet worden uitgebreid;
b. nieuwe bouwwerken mogen worden gebouwd, mits de diepte niet meer bedraagt dan 0,50 m en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m^2.

- **23.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2, mits:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zekergesteld of die waarden niet worden geschaad (al dan niet door het stellen van voorwaarden);
b. het bovenstaande dient te blijken uit schriftelijk advies van een ter zake deskundige.

- **23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden**
- **23.4.1 Verbod**

In voorrang op het bepaalde bij andere bestemmingen is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het afgraven, vergraven en diepploegen van oppervlaktes;

c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
e. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van watergangen.

- **23.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 23.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op een diepte van minder dan 0,50 m en een oppervlakte niet groter dan 100 m^2;
b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

- **23.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in 23.4.1 zijn toelaatbaar, mits:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zekergesteld of die waarden niet worden geschaad, al dan niet door het stellen van voorwaarden,;
b. het bovenstaande dient te blijken uit schriftelijk advies van een ter zake deskundige.

- **Artikel 25 Waarde - Vestingwerken**
- **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Vestingwerken' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden van vestingwerken.

- **25.2 Bouwregels**

In voorrang op het bepaalde bij andere bestemmingen gelden de volgende regels:

a. de gronden mogen niet worden bebouwd.

- **25.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 25.2, mits:

a. de cultuurhistorische waarden van vestingwerken in voldoende mate zijn zekergesteld of die waarden niet worden geschaad, al dan niet door het stellen van voorwaarden;
b. het bovenstaande dient te blijken uit schriftelijk advies van ter zake deskundige.

- **25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- **25.4.1 Verbod**

n voorrang op het bepaalde bij andere bestemmingen is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het afgraven, vergraven en diepploegen van oppervlaktes;
c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;

d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
e. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van watergangen.

- **25.4.2 Normaal onderhoud**

Het verbod als bedoeld in 25.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, 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.

- **25.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken of , geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in 25.4.1 zijn toelaatbaar, mits:

a. de cultuurhistorische waarden van vestingwerken in voldoende mate zijn zekergesteld of dat die waarden niet worden geschaad, al dan niet door het het stellen van voorwaarden;
b. het bovenstaande dient te blijken uit schriftelijk advies van een ter zake deskundige.

- **25.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**
- **25.5.1 Verbod**

In voorrang op het bepaalde bij andere bestemmingen is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 25.1 bedoelde gronden bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

- **25.5.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 25.5.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden 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.

- **25.5.3 Toelaatbaarheid**

De sloopwerkzaamheden als bedoeld in 25.5.1 zijn toelaatbaar, mits:

a. de cultuurhistorische waarden van vestingwerken in voldoende mate zijn zekergesteld of die waarden niet worden geschaad, al dan niet door het stellen van voorwaarden;
b. het bovenstaande dient te blijken uit schriftelijk advies van een ter zake deskundige.

In originele document: Regels