



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**MONUMENTALE
WOONBOERDERIJ MET
SCHUREN EN WEILAND
HEIMOLEN 17,
BERGEN OP ZOOM**

Kenmerk
60369011

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 monumentale woonboerderij met stalgedeelte, een monumentale schuur, een garage/werktuigenloods, drie voormalige stallen, erf, ondergrond en weiland, met een totale oppervlakte van circa 34.310 m², staande en gelegen aan de Heimolen 17 in 4625 DC Bergen op Zoom.

OMGEVING

Buiten wonen in Bergen op Zoom op de Brabantse Wal, dat kan in deze karakteristieke en ruime woning aan de Heimolen 17.

Ontdek de charme van het platteland met deze prachtige monumentale woonboerderij. Deze unieke woonboerderij combineert historische elementen met vrij wonen en biedt een ideale leefomgeving voor gezinnen, natuurliefhebbers en dierenliefhebbers.

De woonboerderij is gelegen in een groene omgeving in het buurtschap Heimolen, met uitzicht op de Molenbeek, gelegen op de Brabantse Wal en op fietsafstand van het centrum van Bergen op Zoom. De dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving ligt op slechts 2 minuten rijden. Deze fraaie woonboerderij biedt een goede balans tussen landelijke rust en bereikbaarheid. Dichtbij lokale voorzieningen, scholen en uitgestrekte natuurgebieden, is dit de ideale plek voor wie op zoek is naar een serene levensstijl.





WONING MET STALGEDEELTE

De woonboerderij (T-type) met het stalgedeelte heeft de gemeentelijke monumentale status behouden en is tussentijds aan de binnenzijde enigszins gemoderniseerd. Het object refereert aan de geschiedenis van het platteland. De authentieke details, zoals de balkenplafonds, de ronde balken in de stal en de karakteristieke gevels, geven het geheel een warme en uitnodigende uitstraling.

Met meerdere slaapkamers en een royale woonkamer is er voldoende ruimte voor het hele gezin. De grote ramen zorgen voor natuurlijk licht en bieden een prachtig uitzicht over de aangrenzende landerijen. De aangebouwde stal biedt perspectief voor bijvoorbeeld een praktijk- of hobbyruimte. Aan de noordzijde van de stal is een aflat gebouwd met een lessenaarsdak met asbesthoudende golfplaten.

bouwjaar	1800 (bron: BAG-viewer)
inhoud	circa 1.630 m ³ inclusief stalgedeelte
oppervlakte	circa 411 m ² (bron: BAG-viewer)
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	aanwezig
constructie	traditioneel gebouwd
gevels	steens
vloerconstructie	betonnen vloer en houten verdiepingsvloer
kapconstructie	zadeldak met riet en pannen gedekt
thermische isolatie	dak: niet aanwezig gevel: aanwezig beglazing: deels aanwezig vloeren: niet aanwezig
puien en kozijnen	hout
plafonds	houten balken met houten planken en gipsplaten afgewerkt
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk. het woonhuis en de bijbehorende opstallen vragen herstel- en moderniseringswerkzaamheden.
indeling	begane grond: achterentree via overkapping, wasruimte/bijkeuken, woonkeuken met houten keuken en plavuizen vloer en gashaard (buiten werking), tussenportaal met badkamer met ligbad, douche en wastafel, toiletruimte met volledig betegelde wanden, kantoor (opkamer), kelder en woonkamer met schouw, hal met meterkast, houten trap naar eerste verdieping. stalgedeelte bevat een gang en een open ruimte. eerste verdieping: overloop met drie slaapkamers en een badkamer met ligbad, wastafel en toilet.
Bijzonderheden	het woonhuis is aangeduid als gemeentelijk monument









MONUMENTALE VLAAMSE SCHUUR

De schuur is gebouwd op een rechthoekige plattegrond met een werkvloer op maaiveldniveau onder een schilddak dat aan drie zijden gedekt is met riet en aan de westzijde met gesmoorde Hollandse pannen. De nok staat haaks op de Heimolen. De gevels zijn gedeeltelijk gebouwd met gepotdekselde houten delen op een bakstenen borstwering (linker voorzijde) en met baksteen aan de rechter achterzijde. Aan de zuidzijde geeft een schuifdeur toegang tot de schuur en aan de noordzijde bevinden zich twee opgeklampte deuren die toegang geven tot de schuur.

bouwaard	Vlaamse schuur
gebruik	opslag
bouwjaar	18 ^e -19 ^e eeuw (bron: gemeente)
oppervlakte (bvo)	circa 250 m ²
nokhoogte	circa 8,5 m
goothoogte	circa 2,8 en 4,3 m
renovaties	recent is het rieten dak van de schuur opgeknapt
fundering	op staal gefundeerd
kelders	aanwezig, twee putten
constructie	traditionele bouwaard
gevels	metselbaksteen en houten rabatdelen
deuren	dubbele houten draaideuren
vloerconstructie	beton vloer en roostervloer
kapconstructie	houten spanten en houten sporen kap
dakbedekking	riet en gesmoorde dakpannen
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk
indeling	open ruime, thans in gebruik voor stalling





GARAGE/WERKTUIGENLOODS MET GARAGE

De werktuigenloods met garage is aan de noordzijde van de Vlaamse schuur aangebouwd. De ruimte is opgetrokken met metselbaksteen, en aan de voorzijde met betonelementen.

bouwaard	loods
gebruik	opslag
bouwjaar	1978 (bron: BAG viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 330 m ²
nokhoogte	circa 5 m
gothoogte	circa 2,5 m
renovaties	niet recent
fundering	op staal gefundeerd
kelders	niet aanwezig
constructie	traditionele bouwaard
gevels	metselbaksteen en betonelementen
deuren	stalen kanteldeur, loopdeuren, schuifdeur en een dubbele draaideur
vloerconstructie	beton
kapconstructie	zadeldak, stalen spanten, houten gordingen
dakbedekking	ABC-golfplaten
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom
indeling	garage, werkplaats, voorportaal, open ruimte voor werktuigenberging





TWEE VOORMALIGE STALLEN EN SCHUUR, HUIDIGE CARAVANSTALLING

Ten oosten van de monumentale schuur zijn twee voormalige stallen ingericht voor caravanstalling en ten zuiden van de voormalige stallen is een schuur aanwezig, die ook als stalling wordt gebruikt. Alle drie de stallingen waren voorheen als veestal in gebruik.

De twee stallen met betonelementen zijn in het verleden ingericht geweest met paardenboxen. De schuur werd in het verleden gebruikt voor de opslag van machines en werktuigen.

STALLING 1

bouwaard	veestal (voorheen varkens)
gebruik	caravanstalling
bouwjaar	1976 (bron: BAG viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 544 m ² (circa 16 m x 34 m)
nokhoogte	circa 5,5 m
gothoogte	circa 2,2 m
renovaties	niet recent
fundering	op staal
kelders	aanwezig, deels opgevuld, gemetselde betonwanden
constructie	traditionele bouwaard
gevels	betonelementen
deuren	schuifdeur en loopdeur
vloerconstructie	betonvloer met roosters op kelder
kapconstructie	stalen spanten (vrij overspannen) en houten gordingen
dakbedekking	ABC-golfplaten en aan binnenzijde isolatieplaten
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk tot goed
indeling	voorportaal, open ruimte met tussenwand





STALLING 2

Stalling 2 is evenwijdig aan stalling 1 gesitueerd. Dit gebouw was net als stalling 1 destijds gebouwd als varkensstal. Later is het gebouw aangepast voor het houden van paarden.

bouwaard	veestal (voorheen varkens)
gebruik	caravanstalling
bouwjaar	1982 (bron: BAG viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 568 m ² (circa 14 m x 40 m)
nokhoogte	circa 5,5 m
gothoogte	circa 2,6 m
renovaties	niet recent
fundering	op staal
kelders	aanwezig, uitgevoerd met gestorte betonnen wanden
constructie	traditionele bouwaard
gevels	betonelementen
deuren	schuifdeur en loopdeuren
vloerconstructie	betonvloer met bewapening
kapconstructie	stalen spanten (vrij overspannen) en houten gordingen
dakbedekking	ABC-golfplaten
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk tot goed
indeling	open ruimte





STALLING 3

Staling 3 bevindt zich als eerste gebouw bij het betreden van het erf en wordt aangeduid als 'de rode stal'.

bouwaard	voormalige stal (vleesvee)
gebruik	caravanstalling
bouwjaar	1972 (bron: BAG viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 516 m ² (circa 15,5 m x 33,5 m)
nokhoogte	circa 6,5 m
gothoogte	circa 2,3 m
renovaties	niet recent
fundering	op staal
kelders	aanwezig
constructie	traditionele bouwaard
gevels	metselbaksteen en binnenzijde betonblokken (spouwmuur)
deuren	schuifdeur met glas en loopdeur
vloerconstructie	betonvloer met roosters op kelder
kapconstructie	stalen spanten (vrij overspannen en houten gordingen)
dakbedekking	ABC-golfplaten en aan binnenzijde ABC-platen met isolatie
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk tot goed
indeling	open ruimte

VERGUNNING

In het verleden (2007) is voor de locatie een vergunning verleend voor het oprichten van een overdekte rijhal (24 m x 50 m) met aangebouwde stallen (11 m x 50 m). Het vergunde object is tot op heden niet gerealiseerd.





PERCEEL WEILAND

Rondom de gebouwen is een ruim erf met het aangrenzende weiland gesitueerd. Het weiland is zeer goed geschikt voor het beweiden met paarden, schapen, runderen of andere dieren. Het weiland is volledig afgerasterd met een paardvriendelijke omheining. Nabij de woning is een schuilhok gebouwd. Het aangrenzende perceel weiland rondom de gebouwen heeft een oppervlakte van circa 28.000 m².



ERF

Via het verharde klinkerpad is de boerderij goed te bereiken. Het grote erf nabij de gebouwen is grotendeels verhard, overwegend met gestort beton en betonklinkers. Het erf wordt deels ook gebruikt voor tijdelijke stalling van campers.

Een deel van het verharde erf betreft de voormalige vloer van een stal, gesitueerd naast de Vlaamse schuur. Het royale erf rondom de boerderij biedt talloze mogelijkheden. Of u nu droomt van een eigen moestuin, een boomgaard of ruimte voor dieren, de mogelijkheden zijn eindeloos.





NUTSVOORZIENINGEN

Het woonhuis en de bijbehorende opstallen zijn aangesloten op gas, water, elektriciteit (220/380), telefoon en riolering. De glasvezel is aangelegd tot aan de meterkast, de aansluiting dient nog te worden uitgevoerd. Voor de aanleg wordt maandelijks € 18,- in rekening gebracht.

ENERGIELABEL

De woning is een monumentaal pand waarvoor geen energielabel benodigd is.

KADASTRALE INFORMATIE

De locatie is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Bergen op Zoom	N	290 (ged.)	5.145 m ²
Bergen op Zoom	N	291	12.015 m ²
Bergen op Zoom	N	295 (ged.)	17.150 m ²
totaal groot circa			34.310 m ²

De aangeboden locatie omvat drie (delen van) kadastrale percelen. Voor de overdracht zullen voor rekening van verkoper de percelen worden ingemeten door het Kadaster.

Bijlage 1: kadastrale uittreksels en GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto's)



LIGGING EN GEBRUIK

Dit object is gelegen in een groene omgeving nabij de Augustapolder in Bergen op Zoom en grenst aan de oostzijde aan rijksweg A58. Het huidige gebruik betreft een woning met een caravan- en camperstalling. De schuren/stalling zijn geschikt voor opslag, werkruimtes, paardenstallen, of zoals het huidige gebruik caravanstalling.

HERINRICHTINGSRENTE/WOZ-WAARDE

De aangeboden locatie is niet belast met herinrichtingsrente.

De WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2023 is € 377.000,- voor de woning en € 236.000,- voor de gebouwen.

ZAKELIJKE RECHTEN

Het kadastrale perceel gemeente Bergen op Zoom, sectie N, nummer 291 is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van:

- Enexis Netbeheer B.V., postadres: Postbus 856 te 5201 AW 's-Hertogenbosch.

Het kadastrale perceel gemeente Bergen op Zoom, sectie N, nummer 295 is belast met een tweetal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- TenneT TSO B.V., Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem;
- Shell Nederland Chemie B.V., Chemieweg 25, 4782 SJ Moerdijk.

Het kadastrale perceel gemeente Bergen op Zoom, sectie N, nummer 295 is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen behoeve van:

- TenneT TSO B.V., Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem.

Het kadastrale perceel gemeente Bergen op Zoom, sectie N, nummer 295 is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- Evides N.V., Schaardijk 150, 3063 NH Rotterdam.



BESTEMMING

Voor dit object vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Zuid, vastgesteld door de raad op 16 juli 2015.¹

In dit bestemmingsplan heeft dit object de bestemming:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Natuur en landschap (art. 4)
- Dubbelbestemmingen:
 - Waarde – Cultuurhistorie (art. 19)
 - Waarde – Archeologie (art. 18)
- Bouwvlak
- Bouwvlak karakteristiek
- Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie 50db (art. 25.1)
- Gebiedsaanduiding: milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied (art. 25.4)
- Bouwvlak: bouwvlak gebiedsaanduiding overige zone – ihcs – 1 (art. 25.5)
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – radar 4 (art. 25.7)
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – buisleidingenstraat (art. 25.8)
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – weg verbodzone (art. 25.9)
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – weg overlegzone (art. 25.10)



Bijlage 2: uittreksel van de bestemmingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

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

¹ Bron: Ruimtelijke Plannen



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.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor de huidige exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. Het staat verkoper vrij gebruik te maken van de ontbindingsmogelijkheid bij de constatering van een verontreiniging. Op de locatie is grond aangevoerd die als schone grond is aangemerkt.

In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

OPTIONEEL

Als de aangeboden locatie nog niet voldoende groot is voor uw plannen, dan is het onder nader overeen te komen voorwaarden ook mogelijk de aangrenzende locatie Heimolen 15 aan te kopen. Deze prachtige woonlocatie heeft een parkachtige tuin en is gesitueerd op ruim 9.000 m². Meer informatie is op aanvraag beschikbaar.

SAMENGEVAT

Deze monumentale woonboerderij met landerijen en schuren met totaal ruim 2.200 m² bvo is een zeldzame kans om te investeren in een stukje geschiedenis nabij de Molenbeek op de Brabantse Wal.

Het bijbehorende perceel weiland ligt nabij de aangeboden locatie. De locatie is daarom zeer geschikt voor het hobbymatig houden van bijvoorbeeld paarden en/of pony's.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Oplevering	het heeft de voorkeur de locatie niet geheel leeg op te leveren
Bezichtiging	op afspraak
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 opgaaft 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.





OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

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



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Bergen op Zoom N 290](#)

Kadastrale objectidentificatie: 005620029070000

Locatie Heimolen 15
4625 DC Bergen op Zoom

BAG identificatie: [0748010000027628](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 11.520 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 80088 - 387225

Omschrijving Wonen

Erf - tuin

Ontstaan uit [Woensdrecht A 1891](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Is ontleend aan object met BAG identificatie: [0748100000001716](#)

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Bergen op Zoom](#)

Datum in werking 10-09-1997

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79109/125](#)

Ingeschreven op 25-09-2020 om 14:02

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 09-09-1997

RECHTEN

- 1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1), Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.2) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.3)**

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 50294/41 Hyp4 15238/135 Breda Hyp4 3021/118 Breda	Ingeschreven op	21-07-2006 om 09:00
		Ingeschreven op	25-11-2004 om 09:00
Naam gerechtigde	[REDACTED]		
Adres	[REDACTED]		
Geboren	[REDACTED]	[REDACTED]	
	<small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 70734/144 Hyp4 2456/3 Breda	Ingeschreven op	23-05-2017 om 13:47
Naam gerechtigde	TenneT TSO B.V.		
Adres	Utrechtseweg 310 6812 AR ARNHEM		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	09155985 (Bron: Handelsregister)		
	<small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>		

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 50294/41	Ingeschreven op	21-07-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Evides N.V.		
Adres	Schaardijk 150 3063 NH ROTTERDAM		

Postadres Postbus 4472
3006 AL ROTTERDAM

Statutaire zetel ROTTERDAM

KvK-nummer [24170650](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stukken	Hyp4 69365/29 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 02-11-2016 om 14:56
	Hyp4 50294/41 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 21-07-2006 om 09:00
	Hyp4 2828/93 Breda Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 2524/46 Breda Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 2026/59 Middelburg Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 1890/110 Middelburg Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 1758/51 Middelburg Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 1628/16 Middelburg Naamswijziging rechtspersoon	

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stukken	Hyp4 70734/144 Hyp4 61005/100	Ingeschreven op 23-05-2017 om 13:47 Ingeschreven op 10-01-2012 om 12:19
------------------------------	--	--

Aanvullend stuk	Hyp4 61631/78 Is aanvulling op Hyp4 61005/100	Ingeschreven op 22-06-2012 om 09:00
------------------------	--	--

Naam gerechtigde [TenneT TSO B.V.](#)

Adres Utrechtseweg 310
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer [09155985](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Bergen op Zoom N 291](#)

Kadastrale objectidentificatie: 005620029170000

Locatie Heimolen 17
4625 DC Bergen op Zoom

BAG identificatie: [0748010000027629](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 12.015 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 80215 - 387231

Omschrijving Wonen

Erf - tuin

Ontstaan uit [Woensdrecht A 2020](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Is ontleend aan object met BAG identificatie: [074810000000414](#)

Is ontleend aan object met BAG identificatie: [0748100000001981](#)

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Bergen op Zoom](#)

Datum in werking 28-05-2016

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79109/101](#)

Ingeschreven op 25-09-2020 om 14:02

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 27-05-2016

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 3040/122 Breda](#)

Ingeschreven op 28-04-1975

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

Geboren [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Onbekend

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63720/22](#) **Ingeschreven op** 19-12-2013 om 12:11
[Hyp4 13591/8 Breda](#) **Ingeschreven op** 17-05-2002

Aanvullend stuk [Hyp4 68290/193](#) **Ingeschreven op** 20-05-2016 om 14:11
 Is aanvulling op [Hyp4 63720/22](#)

Overige stukken [Hyp4 72234/127](#) **Ingeschreven op** 21-12-2017 om 10:34
[Hyp4 68323/156](#) **Ingeschreven op** 27-05-2016 om 11:35

Naam gerechtigde [Enexis Netbeheer B.V.](#)

Adres Magistratenlaan 116
 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres Postbus 856
 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH

Statutaire zetel 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer [17131139](#) (Bron: Handelsregister)
 Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stukken [Hyp4 72464/138](#) **Ingeschreven op** 24-01-2018 om 09:00
 Naamswijziging rechtspersoon
[Hyp4 71779/15](#) **Ingeschreven op** 24-10-2017 om 09:00
 Naamswijziging rechtspersoon
[Hyp4 68883/10](#) **Ingeschreven op** 22-08-2016 om 09:00
 Naamswijziging rechtspersoon
[Hyp4 68677/182](#) **Ingeschreven op** 19-07-2016 om 09:35
 Naamswijziging rechtspersoon
[Hyp4 68677/122](#) **Ingeschreven op** 18-07-2016 om 14:39
 Naamswijziging rechtspersoon
[Hyp4 68396/171](#) **Ingeschreven op** 06-06-2016 om 14:56
 Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 63720/22](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 19-12-2013 om 12:11

[Hyp4 6894/41 Groningen](#)

[Hyp4 5278/10 Groningen](#)

Ingeschreven op 31-12-1998 om 00:00

[Hyp4 5877/2 Roermond](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 31-01-1994 om 00:00

[Hyp4 5368/13 Breda](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 4913/68 Roermond](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 4414/68 Assen](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 3498/81 Roermond](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 2744/114 Maastricht](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 2325/16 Breda](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 2071/73 Assen](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 1481/111 Zwolle](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 1354/79 Almelo](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 1330/1 Assen](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Bergen op Zoom N 295](#)

Kadastrale objectidentificatie: 005620029570000

Kadastrale grootte 20.075 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 80131 - 387311

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Ontstaan uit [Woensdrecht A 2112](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 83737/132](#)

Ingeschreven op 01-03-2022 om 13:37

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

Is met tekening ingeschreven

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1), Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.2), Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.3) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.4)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 5748/23 Breda](#)

Overig stuk [Hyp4 83737/132](#)

Ingeschreven op 01-03-2022 om 13:37

Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen

Is met tekening ingeschreven

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

Geboren [REDACTED] [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

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

Afkomstig uit stukken [Hyp4 70734/144](#)
[Hyp4 2456/3 Breda](#)

Ingeschreven op 23-05-2017 om 13:47

Naam gerechtigde [TenneT TSO B.V.](#)

Adres Utrechtseweg 310
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer [09155985](#) (Bron: Handelsregister)

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

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2662/103 Breda](#)

Naam gerechtigde [SHELL Nederland Chemie B.V.](#)

Adres Chemieweg 25
4782 SJ MOERDIJK

Statutaire zetel ROTTERDAM

KvK-nummer [24082750](#) (Bron: Handelsregister)

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

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stukken [Hyp4 70734/144](#)
[Hyp4 61005/100](#)

Ingeschreven op 23-05-2017 om 13:47

Ingeschreven op 10-01-2012 om 12:19

Aanvullend stuk [Hyp4 61631/78](#)

Is aanvulling op [Hyp4 61005/100](#)

Ingeschreven op 22-06-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [TenneT TSO B.V.](#)



BETREFT

Bergen op Zoom N 295

UW REFERENTIE

60369011

GELEVERD OP

08-07-2024 - 13:51

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11181959064

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

05-07-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

05-07-2024 - 14:59

BLAD

3 van 3

Adres Utrechtseweg 310
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer [09155985](#) (Bron: Handelsregister)

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

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 83737/132](#)

Ingeschreven op 01-03-2022 om 13:37

Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen

Is met tekening ingeschreven

Naam gerechtigde [Evides N.V.](#)

Adres Schaardijk 150
3063 NH ROTTERDAM

Statutaire zetel ROTTERDAM

KvK-nummer [24170650](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stukken [Hyp4 2828/93 Breda](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 2524/46 Breda](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 2026/59 Middelburg](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 1890/110 Middelburg](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 1758/51 Middelburg](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 1628/16 Middelburg](#)

Naamswijziging rechtspersoon

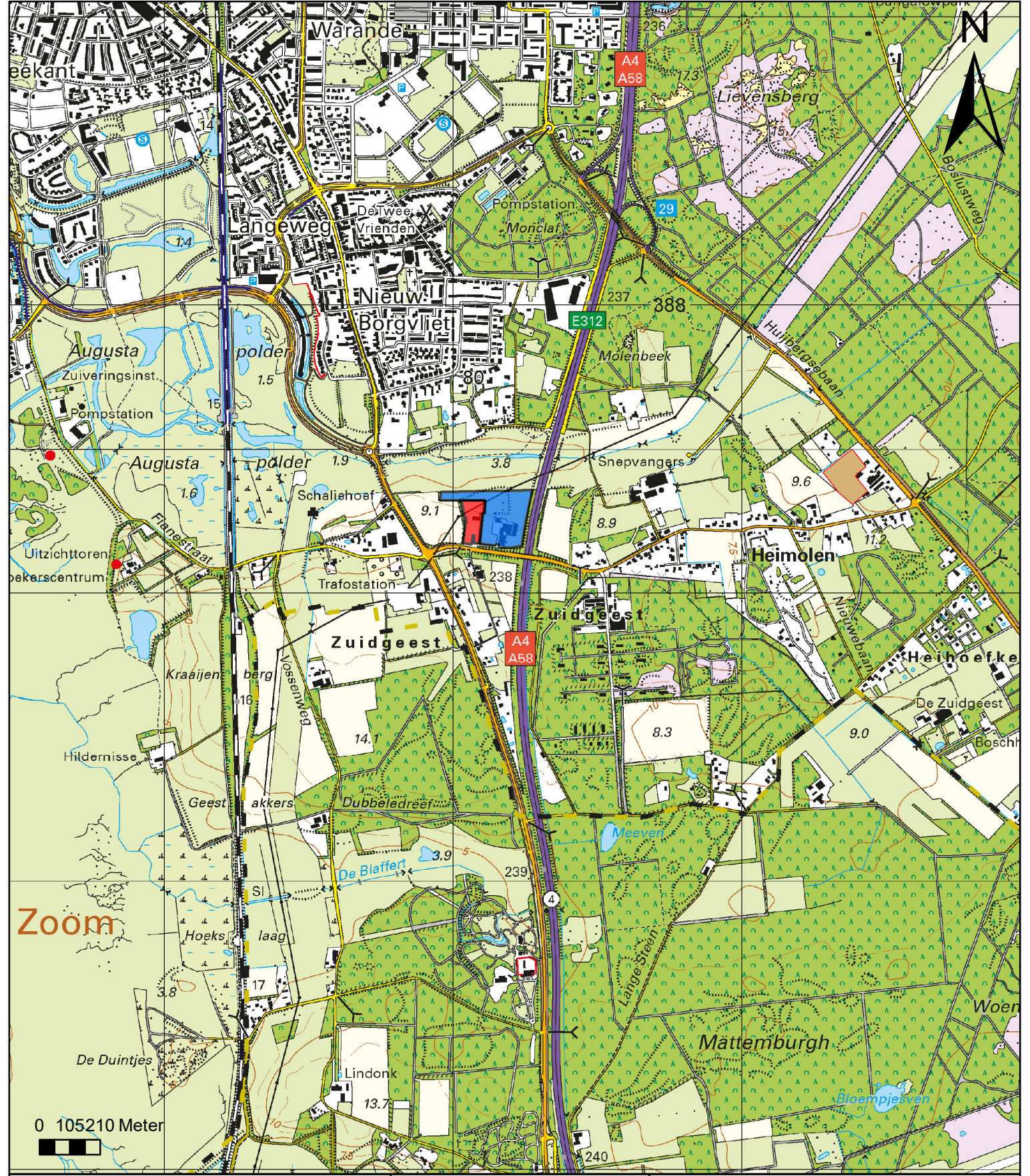
Aantekening recht Rangwisseling

Afkomstig uit stuk [Hyp4 83737/132](#)

Ingeschreven op 01-03-2022 om 13:37

Rangwisseling

Is met tekening ingeschreven



Zoom

0 105210 Meter



Kenmerk: 60369011|G06|sbe
 augustus 2024 Schaal: 1:17.500

Legenda

- Heimolen 15
- Heimolen 17

Te verkopen locatie
 aan de Heimolen 17 in Bergen op Zoom,
 groot circa 34.310 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 10 20 Meter

Esri Nederland, beeldmateriaal.nl





Kenmerk: 60369011|G05|sbe

augustus 2024

Schaal: 1:1.750

Legenda

-  Heimolen 15
-  Heimolen 17

Te verkopen locatie
aan de Heimolen 17 in Bergen op Zoom,
groot circa 34.310 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.



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2

**UITTREKSEL VAN DE
BESTEMMINGS-
PLANVOORWAARDEN**



Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het agrarisch bedrijf met uitzondering van veehouderijen, intensieve veehouderijen, paardenhouderijen glastuinbouwbedrijven, schapen- en geitenhouderijen, met bijbehorend agrarisch grond gebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', tevens voor het behoud en herstel van landschapselementen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de karakteristieke waarden van de op deze grond voorkomende bebouwing;
- e. behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. doeleinden van openbaar nut;
- i. erfbeplanting;
- j. ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten;
- k. tuinen bij (burger)woningen;
- l. 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';

bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan;
- d. het aantal bouwlagen ondergronds mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 m;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 m;
- g. voor veehouderijen mag niet worden gebouwd, met uitzondering van de intensieve veehouderij die is voorzien van een aanduiding op de verbeelding, waarvoor uitsluitend bestaande gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), zijn toegestaan.

4.2.2 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in 4.2.1 onder a de volgende bepalingen:

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Voor 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 m;
- b. teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, zijn toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 5000 m²;
- c. de bouwhoogte van silo's en waterbassins bedraagt niet meer dan 12 m, met dien verstande dat sleufsilos vóór de voorgevel van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- d. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 15 m;
- g. windturbines zijn niet toegestaan;
- h. de bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, bedraagt niet meer dan 8 m.;
- i. de oppervlakte aan permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, bedraagt niet meer dan 3 ha.;
- j. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, bedraagt niet meer dan 3m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

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

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilos, paardenbakken en mestbassins en dergelijke niet is toegestaan;
- b. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, bedraagt niet meer dan 3 m. met een maximum oppervlakte van 2 ha.

4.2.5 Intensieve veehouderij

Uitsluitend op het adres Fianestraat 2b is een intensieve veehouderij toegestaan, waarbij op grond van de op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan bestaande ammoniakemissie niet mag worden overschreden, waarbij de volgende aantallen en categorieën gelden:

Aantal dierplaatsen	Rav-code	Nh3f (ammoniak emissie in kg per dierplaats per jaar)	Nh3 (ammoniak emissie)
250	A4.100	2,500	625

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.3 en 4.2.4 ten behoeve van het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, met in achtneming van de volgende regels:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, dienen te worden opgericht binnen aan de aanduiding 'bouwvlak';
- b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, dienen te worden opgericht binnen of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat buiten de aanduiding 'bouwvlak' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1 ha.;
- 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 m;
- 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 landschaps- en onderhouds- en beheerplan aan het bevoegd gezag. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze 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 4.1.

4.3.2 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 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 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 m.

4.3.3 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 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een silo mag niet meer bedragen dan 25 m.

4.3.4 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 ten behoeve van het toestaan van de noodzakelijke voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen buiten het bouwvlak, 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 m.

4.3.5 Omgevingsvergunning tijdelijke mantelzorgunit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 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 m.;
- 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.

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, waarbij het bepaalde in lid 4.5.9 van toepassing is.

4.3.7 Omgevingsvergunning veehouderij

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub g ten behoeve van de toevoeging van bebouwing binnen het bouwvlak uitsluitend ten behoeve van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' als vastgesteld op de verbeelding en in artikel 4.2.5, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
- b. het bouwperceel ten hoogste 1,5 ha. bedraagt;
- c. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik en zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak en de naaste omgeving en volksgezondheid, inpasbaar is in de omgeving;
- d. er is aangetoond dat er een zorgvuldige dialoog gevoerd is door de initiatiefnemer gericht op het betrekken van belangen van direct omwonenden voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning en een verantwoording daarvan in de omgevingsvergunning vastligt;
- e. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke ten minste 10 % van de omvang van het bouwvlak bevat;
- f. het aantal dierplaatsen alsmede de ammoniakemissie op grond van de verleende en onherroepelijke milieuvergunning op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan als vastgelegd in artikel 4.2.5 mag niet worden vergroot.
- g. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % tenzij, indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- h. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 microgram/m³;
- i. er is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder voor wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- j. er is rekening gehouden met de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- k. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is afgestemd op de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoeren.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- k. de vestiging en uitbreiding van mestbewerking;
- l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- m. het gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- n. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een veehouderij, paardenhouderij of een glastuinbouwbedrijf;
- o. vergroting van het aantal dierplaatsen, wijziging van de diercategorieën alsmede de verhoging van de ammoniakemissie, zoals vastgelegd in 4.2.5 van de regels van dit bestemmingsplan is niet toegestaan;
- p. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een geiten- of schapehouderij is niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 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. 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 landschaps- en onderhouds- en beheerplan aan het bevoegd gezag. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.2 Omgevingsvergunning pensionstalling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1, 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. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², waarbij maximaal 250 m² ten behoeve van pensionstellen en maximaal 250 m² ten behoeve van een paardenbak;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- 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 mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.3 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1, 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 mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.4 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1, 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 mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.5 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.1 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 of zelfstandige bewoning;
- n. alvorens omgevingsvergunning wordt verleend, wordt vooraf advies ingewonnen van de Adviescommissie Agrarisch Bouwaanvragen gevraagd.

4.5.6 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 onder i 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 verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- 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 landschaps- en onderhouds- en beheerplan aan het bevoegd gezag. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen;
- h. de minimum afstand tot woningen van derden dient 50 meter te bedragen;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.7 Omgevingsvergunning statische opslag

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde statische opslag mogelijk te maken in de vorm van inbandige 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.

4.5.8 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 vereend 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.

4.5.9 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.

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

4.6.1 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 4.6.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

4.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder 4.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- 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.

4.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 4.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden

aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;

aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;

het dempen van poelen, sloten en greppels;

aanbrengen (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen, zijnde bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;

het vellen of rooien van houtgewas

het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

- 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;
- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en hydrologische waarden;
- 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;
- - 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;
- 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;
- 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;
- 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;

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 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. vormverandering ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is niet toegestaan;
- c. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
- d. bij uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' telt de omvang van de bijbehorende aanduiding 'waterberging' mee bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak;
- e. vergroting tot een omvang van 1,5 ha toegestaan;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. 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 aan 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 voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen. Dit geldt echter niet voor vormverandering, indien deze vormverandering niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;
- 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. bij vergroting of vormverandering ten behoeve van een veehouderij dient te worden aan het bepaalde in artikel [4.4.1](#)sub o en dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [4.2.1](#)sub g tenzij hiervan op grond van artikel [4.3.7](#) is afgeweken.

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en tevens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', de aanduiding 'specifiek bouwaanduiding gemeentelijk monument' of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek', met 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 h 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. 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 landschaps- en onderhouds- en beheerplan aan het bevoegd gezag. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze regels is opgenomen
- o. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#) omschreven waarden;
- q. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.7.3 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf en agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf 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 3.1 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5.000 m²;
- e. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
- f. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. 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 aan 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'. Eer dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#) omschreven waarden;
- m. de regels van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' worden van overeenkomstig toepassing verklaard.

4.7.4 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 bedraagt maximaal 5000 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 1000 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 landschaps- en onderhouds- en beheerplan aan het bevoegd gezag. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze 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 [4.1](#) omschreven waarden.

4.7.5 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 landschaps- en onderhouds- en beheerplan aan het bevoegd gezag. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze 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 [4.1](#) omschreven waarden.

4.7.6 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 een bedrijf 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. de omzetting mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- e. 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;
- f. 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;
- g. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- h. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
- i. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) is niet toegestaan;
- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- 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 landschaps- en onderhouds- en beheerplan aan het bevoegd gezag. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient voor de landschappelijke inpassing te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom, die als bijlage behorende bij deze 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. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#) omschreven waarden;
- p. de regels in de bestemming 'Bedrijf' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.7.7 Wijziging t.b.v. het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' te wijzigen door de aanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende bedrijfsvoering is beëindigd en is omgeschakeld naar grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde grondgebonden veehouderij en paardenhouderij;
- b. kassen dienen te worden gesloopt;
- c. het bouwvlak dient te worden afgestemd op de voorgenomen agrarische bedrijfsvoering, waarbij de resterende omvang maximaal 1,5 hectare mag bedragen.

Artikel 18 Waarde - Archeologie

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, zijn behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde.

18.2 Bouwregels

Op de in lid [18.1](#) bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende regels toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemming geldende regels.

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

18.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dan wel het wijzigen van het profiel van de wallen;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het aanleggen of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;
- f. het aanbrengen van ondergrondse drainage-, transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

18.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid [18.3.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke uit een oogpunt van het te beschermen archeologische waarde van ondergeschikte betekenis zijn. Hieronder wordt in ieder geval werken en werkzaamheden bedoeld die niet dieper worden uitgevoerd dan 0,5 m.

18.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [18.3.1](#) is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de archeologische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid heeft bestaan tot het doen van oudheidkundige waarnemingen.

18.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid [18.3.1](#) wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid

18.4.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in lid [18.4.2](#) en bevoegd het plan te wijzigen waarbij de in lid [18.1](#) bedoelde bestemming kan worden geschrapt, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake (meer) is van te beschermen archeologische waarde.

18.4.2 Advies

Alvorens toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 19 Waarde - Cultuurhistorie

19.1 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 kenmerken en waarden, zoals opgenomen in de bij deze regels als bijlage gevoegde overzicht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de in lid [19.1](#) 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.

19.2.2 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.

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

19.3.1 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 [19.1](#) bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen 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 (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
- f. het vellen of rooien van houtopstanden.

19.3.2 Uitzondering

Het onder lid [19.3.1](#) 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.

19.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [19.3.1](#) is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en mede strekken tot het behoud hiervan.

19.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [19.3.1](#) wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

25.1 geluidzone - industrie 50db

25.1.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 50 db' zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de aanwezigheid van industrieterrein Fokker Services/vliegbasis als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder en is het tevens niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen en in te richten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 50 dB', te weten de 50 dB(A) zone behorende bij het industrieterrein Theodorushaven - Noordland.

25.1.2 Bouwregels

Binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'geluidzone - industrie 50 db' is de bouw en gebruik van nieuwe geluidgevoelige functies alleen toegestaan indien middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van de gebouwen met de geluidgevoelige functies niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de maximaal te verlenen hogere grenswaarde.

25.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid [25.1.1](#) te wijzigen in die zin, dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie 50 db' opgeheven of veranderd wordt indien de bron van de geluidszone is opgehouden te bestaan danwel het gebied voor geluidshinderlijke bedrijven is aangepast.

25.4 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' betreft het de 25-jaarszone kwetsbaar. Hierbinnen geldt dat er geen negatieve verandering mag plaatsvinden in de risico's van de kwaliteit van het grondwater.

25.5 overig zone - IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - IHCS' (met nummer) geldt ten behoeve van het obstakelvrije start- en landingsvlak met zijkanen een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan:

- a. 56 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 1';
- b. 60 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 2';
- c. 65 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 3';
- d. 70 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 4';
- e. 75 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 5';
- f. 80 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 6';
- g. 85 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 7';
- h. 90 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 8';
- i. 95 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 9';
- j. 100 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 10';
- k. 105 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 11';
- l. 110 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 12';
- m. 115 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 13';
- n. 120 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 14';
- o. 125 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 15';
- p. 130 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 16';
- q. 135 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 17';
- r. 140 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 18';
- s. 145 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 19';
- t. 150 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 20';
- u. 155 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 21';
- v. 160 meter boven NAP ter plaatse van aanduiding 'overige zone - IHCS - 22';

in verband met het beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen van en naar de vliegbasis Woensdrecht.

25.7 vrijwaringszone - radar

25.7.1 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 bouwhoogte dan:

- a. 65 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 4';
- b. 70 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 5';
- c. 75 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 6';
- d. 80 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 7';
- e. 85 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 8';
- f. 90 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 9';
- g. 95 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 10'.

25.7.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [25.7.1](#) 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 radarverstoringgebied.

25.8 vrijwaringszone - buisleidingenstraat

25.8.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - buisleidingenstraat' zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd als veiligheidszone als gevolg van de buisleidingenstraat.

25.8.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - buisleidingenstraat' is het verboden om binnen een zone van 55 meter, gemeten vanaf de rand van de onder artikel 'Leiding - Leidingstrook' bedoelde bestemming, een beperkt kwetsbaar en/of een kwetsbaar object te bouwen.

25.8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van hetgeen bepaald is in [25.8.2](#) mits het afwijken niet in strijd is met de belangen van de binnen het naastgelegen bestemmingsvlak gelegen leiding, alsmede de veiligheid van de personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord.

25.8.4 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de Buisleidingenstraat omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

25.10 vrijwaringszone - weg overlegzone

25.10.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deze regels mag ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg overlegzone' geen bebouwing worden opgericht.

25.10.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg overlegzone' gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag niet worden gebouwd binnen de zone gemeten van 50 tot 75 meter uit de kant verharding van de meest nabijgelegen rijbaan voor de rijksweg A4/A58, tenzij het betreft

bouwwerken welke verband houden met de bestemming 'Verkeer' en/of welke direct verband houden met de aanleg c.q. verbreding van de rijksweg A4/A58.

25.10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [25.10.2](#) en toestaan dat in de andere voor die gronden aangewezen (basis)bestemming, bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone -weg overlegzone', zijnde de zone gemeten van 50 tot 75 meter vanuit de kantverharding van de dichtsbij gelegen rijbaan van de rijksweg A4/A58, wordt gebouwd, mits:
 1. het bouwwerk in overeenstemming is met de ter plaatse op de verbeelding aangewezen bestemming en door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en/of een toekomstige uitbreiding van de rijksweg A4/A58 kan belemmeren;
 2. het bouwwerk direct verband houdt met de aanleg c.q. verbreding van de rijksweg A4/A58, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen.
- b. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de wegbeheerder.