

Algemeen

Dit perceel grond is gelegen aan een goed berijdbare en openbare weg en is vanuit zowel Rijsbergen, Zundert als Etten-Leur goed bereikbaar. Het perceel is goed toegankelijk en heeft een goed dragend vermogen en daarmee nagenoeg altijd begaanbaar. Er zijn slechts enkele aangrenzende sloten, waardoor de oppervlakte optimaal benut kan worden. Aan straatzijde voorzien van een windsingelbeplanting van vnl. zwarte els met ook een afsluitbare brede ijzeren poort.

Het perceel ligt op ca. 8,4 - 9,40 m boven N.A.P. en niet overstromingsgevoelig en het is ook goed doorlatend. Volgens de Bodematlas bestaat de grond uit een deels hoge zwarte enkeerdgrond (leemarm en zwak lemig fijn zand) en deels hoe zwarte enkeerdgrond (lemig fijn zand). Voor zover bekend is er geen drainage en geen beregeningsbron aanwezig. Op het perceel zijn geen ruilverkavelingslasten aanwezig en ook niet te verwachten. Het perceel wordt vrij van pacht geleverd. Wel kan er een jachtrecht op het perceel aanwezig zijn van een derde. Het perceel wordt middels een inschrijving verkocht en een inschrijfformulier is op de laatste pagina bijgesloten.



Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Rijsbergen	I	542	23.915 m ²



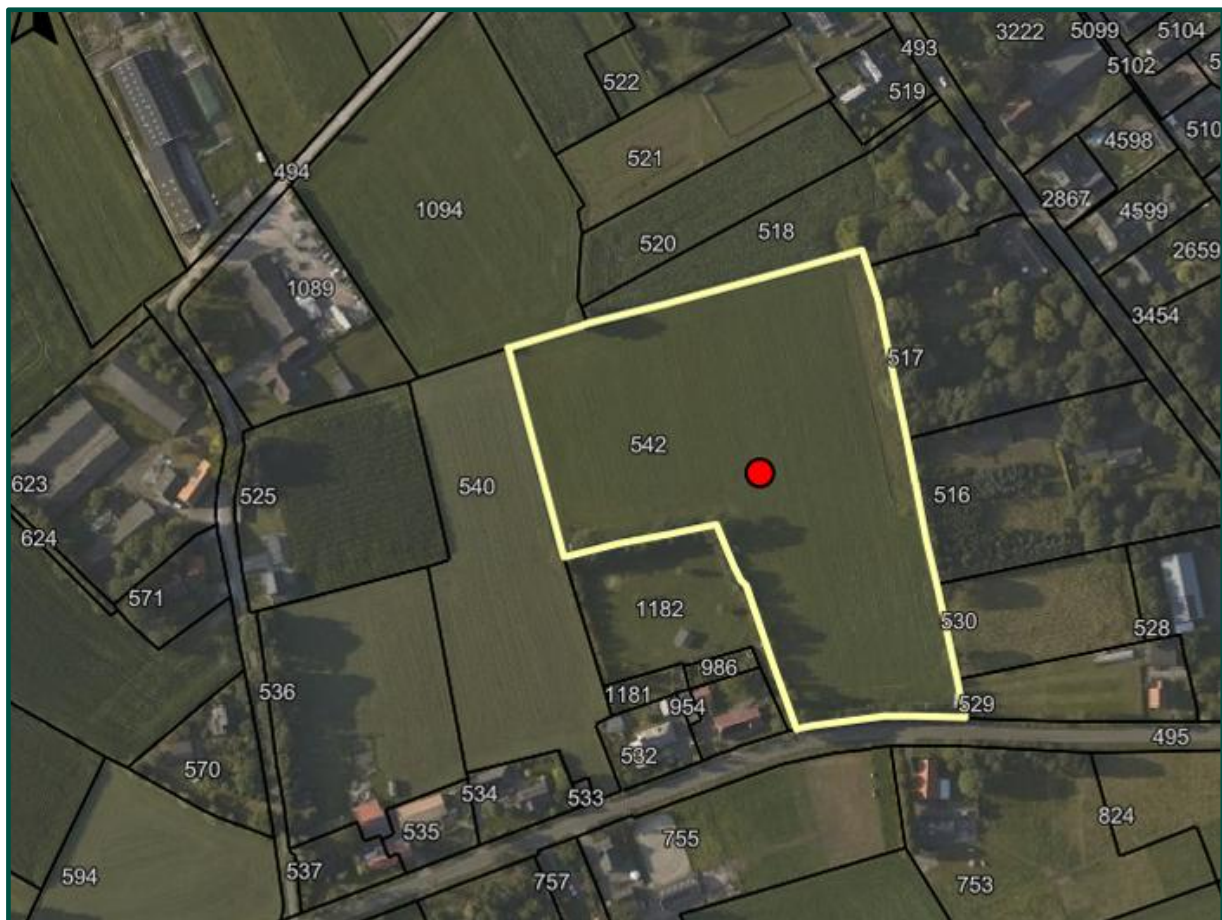
Bestemming

Volgens de site van de gemeente Zundert en Omgevingsloket heeft het object een enkelbestemming “ **Agrarisch**”, dubbelbestemming “**Waarde – Archeologie 4**” en gebiedsaanduiding **reconstructiewetzone – verwervingsgebied**. Het perceel is gelegen in bestemmingsplan Buitengebied Zundert, dat op 24 september 2014 is vastgesteld.

Let op, er zijn **geen directe bouwmogelijkheden** voor gebouwen in welke vorm dan ook.

Voor de volledige omschrijving en voorwaarden verwijzen wij u graag naar bovengenoemde sites. In de brochure hebben wij een kopie van de plankaart opgenomen en de bestemmingsplanregels van bovengenoemde bestemming.

Wij wijzen er wel op dat het verkrijgen van alle informatie en de onderzoeken voor het door koper voorgenomen gebruik geheel op verantwoording van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze.



Verkoopproces

Aangezien gronden aan de schaarse kant zijn en onze opdrachtgever eenieder voldoende een eerlijke kans wil geven om dit perceel aan te kunnen kopen, heeft deze in overleg met ons kantoor gekozen voor een verkoop middels een inschrijving.

Eenieder krijgt hierbij voldoende kans om evt. benodigd onderzoek te doen en/of vragen te stellen, waarna men eenmalig een bieding uit kan te brengen. Na het uitbrengen van een bieding kan een kandidaat zijn bod niet meer herzien. Wij treden tijdens deze inschrijving ook niet in onderhandeling met andere partijen en komen ook niet terug met verzoek om hernieuwde biedingen te doen. Evt. inschrijvingen dienen gericht te zijn aan ons kantoor in Rijsbergen en bij voorkeur ontvangen wij deze in een gesloten enveloppe.

Deze dienen binnen te zijn op **14 november 16.00 uur**. Op uiterlijk 15 november 2025 zal makelaar namens verkoper eenieder laten weten ofdat het perceel gegund is of niet.

Verkoper is niet gehouden om perceel te gunnen aan een specifieke partij en ook niet gehouden om het aan de hoogste bieding te gunnen. Levering kan geschieden, vrij van huur en pacht tussen 15 december 2025 en 28 januari 2026.

Richtprijs voor dit mooi bewerkbaar perceel grond bedraagt min. ca. € 12,50 per m².

Bijzonderheden

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging. Koper dient rekening te houden met het feit, dat het een kostenkoper transactie betreft. Er wordt geen BTW over de koopsom gerekend. In beginsel is het object belast met overdrachtsbelasting, maar zij die het object 10 jaar lang bedrijfsmatig agrarisch gaan gebruiken of laten gebruiken kunnen onder voorwaarden een beroep doen op een voorwaardelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting voor hun rekening en risico. In dat geval is er dus geen overdrachtsbelasting verschuldigd, welke normaliter 10,4 % bedraagt. Verkoper of makelaar aanvaard daar geen enkele aansprakelijkheid is. Uiteraard kunt u voor evt. vragen altijd vrijblijvend contact opnemen en zien graag uw verdere belangstelling tegemoet. Voorgaande jaren is er gras geteeld en dit jaar heeft er mais gestaan. Er is een grassoort als volggewas ingezaaid door de gebruiker, dat tot 1 februari behouden moet blijven. Op een klein deel is nog een kleine weide gelegen. De afrastering van deze weide zal bij oplevering op verzoek verwijderd worden. Daarna is het perceel geheel vrij te gebruiken.

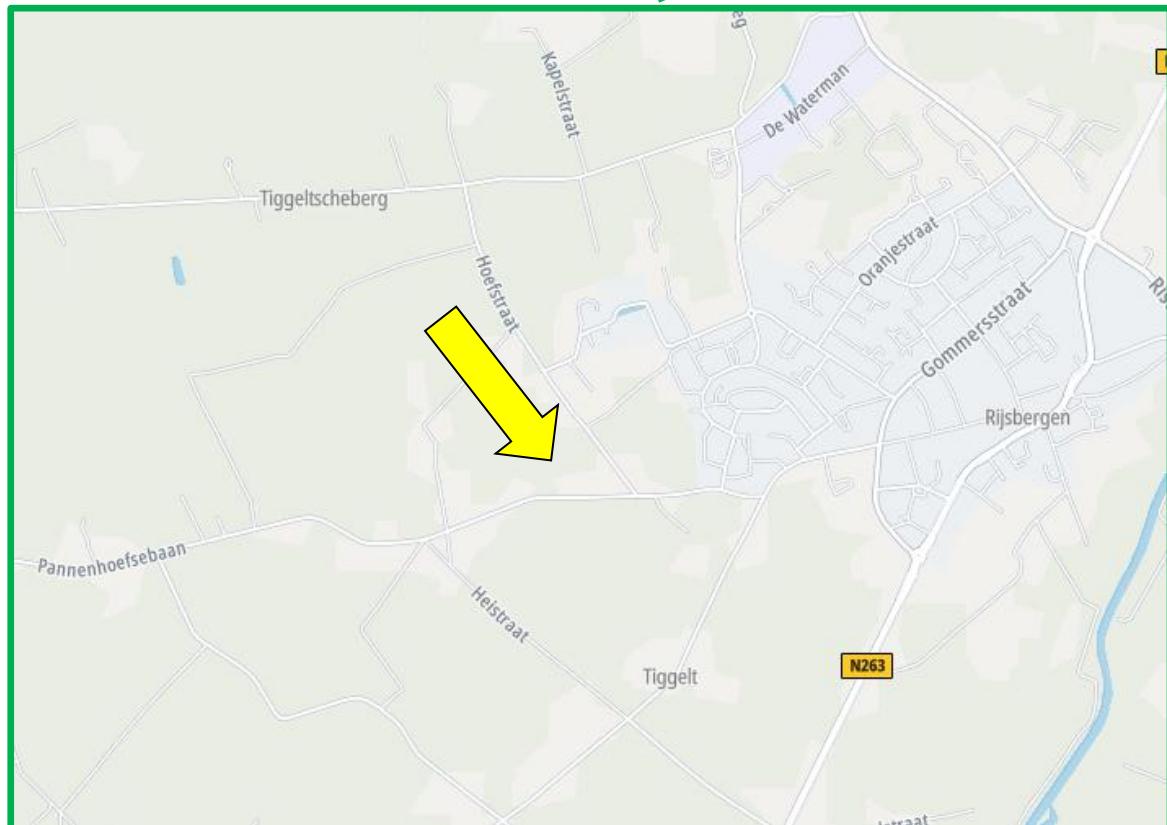
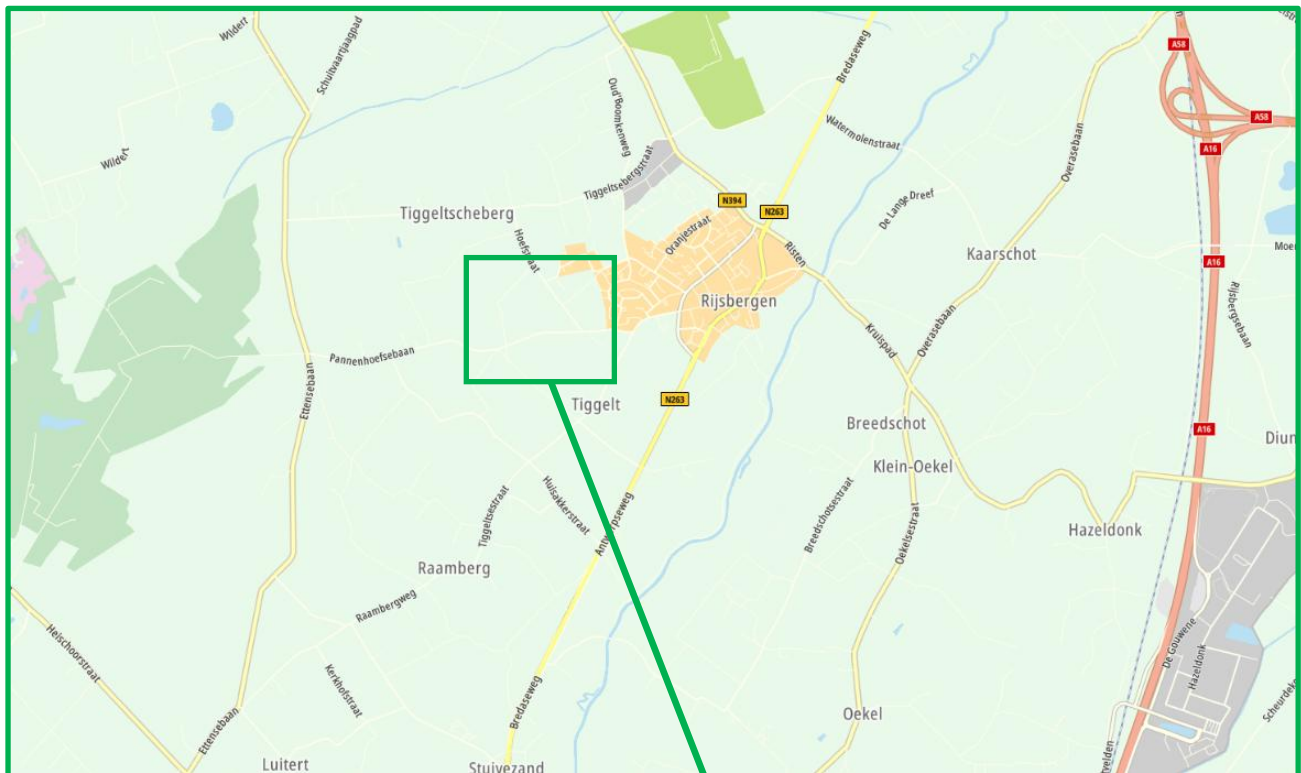
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vermeeren Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Vermeeren Makelaardij B.V. Ettenseweg 42 4891 XV Rijsbergen

Tel. 076-5964171 E-mail: info@vermeerenmakelaardij.nl

Website: www.vermeerenmakelaardij.nl

Ligging



Plankaart

Omgevingsloket

Regels op de kaart

< Locatie zoeken < Perceel Rijsbergen (RBG01) 1542

Deze coördinaten liggen in

Perceel Rijsbergen (RBG01) 1542

Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

Document

Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken

Plankaart

Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

bestemmingsplan - Gemeente Zundert

meer documentkenmerken

vastgesteld 24-09-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (2)

+ Waarde - Archeologie - 4

Agrarisch

Gebiedsaanduidingen (1)

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bodemexploitatie
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone';
- f. de verwezenlijking van waterberging ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - reserveringsgebied waterberging**';
- g. verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone - zoekgebied beekherstel';
- h. bloemencorso-bouwplaats uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats**';
- i. tuinen bij (burger)woningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen, kavelpaden en sloten.

3.2 Bouwregels

j. 3.2.1 Algemeen

Op de voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, die ten dienste staan aan de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden:

- a. de afstand tot de zijdelingse eigendomsgrenzen met derden en nieuw te bouwen bouwwerken mag niet minder dan 5 m bedragen.

k. 3.2.2 Gebouwen

Regels voor gebouwen zijn:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is een permanente corso-opslagruimte toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats**' met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte maximaal 250 m² bedraagt;
 - 2. de goothoogte maximaal 3,5 m en de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;

3. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder dan 15 m bedragen.

l. 3.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Regels voor teeltondersteunende voorzieningen zijn:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan en daarvoor gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m.

m. 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m, behoudens erf- en perceelsafscheidingsen, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,5 m mag bedragen;
- b. paardenbakken zijn niet toegestaan;
- c. kuilvoerplaten en sleufsilo's zijn niet toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder **a.** is een corsotent ten dienste van de bouw van bloemencorsowagens ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats**' toegestaan onder de voorwaarde dat:
 1. de oppervlakte van de corsotent per aanduidingsvlak maximaal 650 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de corsotent maximaal 12 m bedraagt;
 3. de corsotent van mei tot en met september van een kalenderjaar in stand mag worden gehouden.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving;
- d. het behoud en herstel van de bestaande ruimtelijke karakteristiek;
- e. landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels.

3.4 Afwijken van de bouwregels

n. 3.4.1 Afwijken bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.4 sub a](#) voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een erf- of perceelsafscheiding, met een grotere bouwhoogte, tot maximaal 6 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het bouwen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering danwel enige andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
- b. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzenden percelen niet onevenredig worden beperkt;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ecologische, landschappelijke of hydrologische waarden ter plaatse;
- f. er dient een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats te vinden, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels.

o. 3.4.2 Afwijken ten behoeve van een hobbymatige paardenbak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.4 sub b](#) voor de realisatie van een hobbymatige paardenbak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de paardenbak kan redelijkerwijs niet worden gesitueerd binnen de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' of 'Wonen';
- b. de paardenbak wordt aansluitend aan het eigen bestemmingsvlak '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' of 'Wonen' gesitueerd, dat wil zeggen tot maximaal 100 m vanaf de achtergrens van het bestemmingsvlak;
- c. per bestemmingsvlak is maximaal één hobbymatige paardenbak toegestaan;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden, alsmede een afstand van minimaal 20 m tot belendende percelen van derden;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels;

- f. de omvang per paardenbak mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m²;
- g. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- h. voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 2. afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie.
- i. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m³;
- j. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

3.5 Specifieke gebruiksregels

p. 3.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest ten behoeve van enig bedrijf, met uitzondering van het bepaalde onder [artikel 3 lid 4.2 sub i](#);
- b. buitenopslag;
- c. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan;
- d. het gebruik van de gronden als plaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen.

q. 3.5.2 Toegestaan gebruik

Onder gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen die niet als bouwwerk zijn aan te merken, niet hoger dan 50 cm;
- b. mestbewerking van het op het eigen bedrijf geproduceerde mest.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

r. 3.6.1 Afwijken ten behoeve van minicampings

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.1 sub d](#) teneinde een minicamping als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan het eigen bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', dat wil zeggen tot maximaal 25 m

vanaf de achtergrens van dit bestemmingsvlak en op een afstand van minimaal 25 m van een (bedrijfs)woning van derden;

- b. het bepaalde onder a is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat er geen of onvoldoende ruimte is binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf';
- c. kampeermiddelen(tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans) zijn toegestaan, voor zover ze niet permanent worden geplaatst;
- d. er zijn maximaal 5 trekkershutten per minicamping toegestaan;
- e. de maximale oppervlakte per trekkershut bedraagt 25 m²;
- f. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en/of positionering van de minicamping ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 3 lid 1](#) omschreven waarden.

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

s. 3.7.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² op gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone' ;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² op gronden met de aanduiding 'wro- zone - zoekgebied beekherstel' ;
- c. het ophogen van gronden op gronden met de aanduiding 'wro- zone - zoekgebied beekherstel';
- d. het verharderen van zandpaden;
- e. de aanleg van permanente teeltondersteunende voorzieningen.

t. **3.7.2 Uitzonderingen op verbod**

Het onder [artikel 3 lid 7.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds legaal in uitvoering zijn;
- c. welke het normaal onderhoud en/ of exploitatie betreffen.

u. **3.7.3 Afwegingskader**

- a. De in [artikel 3 lid 7.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/ of werkzaamheden danwel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.
- b. De in [artikel 3 lid 7.1 sub e](#) genoemde omgevingsvergunning tevens slechts wordt verleend indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. permanente teeltondersteunende voorzieningen mogen uitsluitend grenzend aan gronden met de bestemming 'Agrarisch -Agrarisch bedrijf' worden aangelegd;
 - 2. de totale oppervlakte aan permanente teeltondersteunende voorzieningen binnen het gehele plangebied bedraagt maximaal 500 ha;
 - 3. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en/of van een dusdanige positionering dat de landschappelijke waarden niet worden aangetast overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels
- c. De in [artikel 3 lid 7.1 sub b](#) en [artikel 3 lid 7.1 sub c](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend nadat het betrokken waterschapsbestuur is gehoord.

v. **3.7.4 Waarden**

Onder de in [artikel 3 lid 7.3 sub a](#) genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in [artikel 3 lid 7.1 sub a](#) genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de ecologische verbindingszone voor uitwisseling van flora en fauna tussen natuurgebieden.
- b. ten aanzien van de in [artikel 3 lid 7.1 sub b](#) en [artikel 3 lid 7.1 sub c](#) genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de gronden voor behoud, beheer en herstel van watersystemen;
- c. indien de in [artikel 3 lid 7.1 sub e](#) genoemde werken of werkzaamheden worden aangelegd op gronden met de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied beekherstel' de waarden van de gronden voor behoud, beheer en herstel van watersystemen en op

gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone': de waarden van de ecologische verbindingszone voor uitwisseling van flora en fauna tussen natuurgebieden;

- d. ten aanzien van de in [artikel 3 lid 7.1 sub d](#) genoemde werken of werkzaamheden: de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

w. 3.8.1 Wijziging ten behoeve van vormverandering agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '**Agrarisch**' te wijzigen in de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' ten behoeve van de vormverandering van een agrarisch bedrijf, al dan niet met een nadere aanduiding, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid voor een vormverandering kan uitsluitend worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid in [artikel 4 lid 7.1.2](#);
- b. deze wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan voor intensieve veehouderijen in de '**reconstructiewetzone - extensiveringsgebied**';
- c. de vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een doelmatige plaatsing van bouwwerken op het perceel;
- d. er dient sprake te zijn van een concreet ingediend plan, waaruit blijkt dat de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden niet worden aangetast en waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de milieuwetgeving;
- e. vormverandering, waarbij het beoogde bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**' komt te liggen is uitsluitend toegestaan, indien het functioneren van deze ecologische verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
- f. vormverandering, waarbij het beoogde bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wro-zone - zoekgebied beekherstel**' komt te liggen is uitsluitend toegestaan, indien het gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, behoud, beheer en/of herstel van watersystemen;
- g. de bestaande waterhuishouding wordt niet negatief beïnvloed;
- h. landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. deze wijzigingsbevoegdheid kan in combinatie met [artikel 3 lid 8.2](#) of [artikel 3 lid 8.3](#) worden gebruikt.

x. 3.8.2 Wijziging ten behoeve van vergroting agrarisch bedrijf zonder aanduiding of met de aanduiding 'glastuinbouw', 'bomenteelt', 'intensieve kwekerij' of 'paardenhouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '**Agrarisch**' te wijzigen in de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' ten behoeve van vergroting van het bestemmingsvlak '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' (niet zijnde met de aanduiding '**intensieve veehouderij**') mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan indien de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' strak rondom een solitair gebouw is gelegen;
- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf;
- c. voor grondgebonden agrarische bedrijven, tevens boomteeltbedrijven met de aanduiding '**bomenteelt**' is vergroting van de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' toegestaan met een maximale omvang van 2 ha en met een maximale oppervlakte aan kassen van 5.000 m² netto glas, mits geen omschakeling plaatsvindt naar een glastuinbouwbedrijf;
- d. voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven, al dan niet met de aanduiding 'intensieve kwekerij' en niet zijnde een intensieve veehouderij is vergroting van de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' tot een omvang 1,5 ha toegestaan met een maximale oppervlakte aan kassen 5.000 m² netto glas;
- e. voor bestaande glastuinbouwbedrijven met de aanduiding '**glastuinbouw**' is vergroting toegestaan met een maximum van 4 ha en maximaal 3 ha netto glas;
- f. vergroting op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**' is uitsluitend toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingszone niet onevenredig wordt geschaad;
- g. vergroting op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wro-zone - zoekgebied beekherstel**' is uitsluitend toegestaan indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen;
- h. de bestaande waterhuishouding wordt niet negatief beïnvloed;
- i. er dient sprake te zijn van een concreet ingediend plan, waaruit blijkt dat de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden niet worden aangetast en waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de milieuwetgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. er wordt vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

- l. een advies, zoals genoemd onder **k**, behoeft niet te worden gevraagd indien de vergroting enkel voor het plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk is. De aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch-teeltondersteunende voorzieningen**' zal dan worden opgenomen op de planverbeelding binnen de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**'. De overige bepalingen in dit artikel blijven wel van toepassing;
- m. landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon.

y. **3.8.3 Wijziging ten behoeve van vergroting van agrarisch bedrijf met aanduiding 'intensieve veehouderij'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '**Agrarisch**' te wijzigen in de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' ten behoeve van vergroting van het bestemmingsvlak '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' met de aanduiding '**intensieve veehouderij**' mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de intensieve veehouderij niet gelegen is ter plaatse van aanduiding '**reconstructiewetzone - extensiveringsgebied**' en/of '**wro-zone - ecologische verbindingszone**';
- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf;
- c. de vergroting is alleen mogelijk indien deze noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;
- d. er vindt geen uitbreiding plaats van het aantal dierplaatsen;
- e. indien aan **a. t/m d.** wordt voldaan is een vergroting toegestaan naar maximaal 1,5 ha;
- f. de bestaande waterhuishouding wordt niet negatief beïnvloed. er wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het Waterschapsbestuur;
- g. er dient sprake te zijn van een concreet ingediend plan, waaruit blijkt dat de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden niet worden aangetast en waaruit blijkt dat er voldaan wordt aan de milieuwetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er is sprake van een landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de

landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Er wordt hiervoor advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon;

- j. er wordt vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

z. 3.8.4 Wijziging ten behoeve van vergroting en/of vormverandering Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '**Agrarisch**' te wijzigen in de bestemming '**Bedrijf**' ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak '**Bedrijf**' (en eventueel het bouwvlak) mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid voor een vormverandering kan uitsluitend worden toegepast in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in [artikel 9 lid 7.2](#);
- b. aangetoond is dat binnen het bestaande bestemmingsvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor uitbreiding;
- c. de vergroting of vormverandering is noodzakelijk in verband met een doelmatige bedrijfsvoering danwel vanwege andere bedrijfseconomische omstandigheden;
- d. de vergroting is uitsluitend toegestaan indien er sprake is van een bedrijfsactiviteit in de milieucategorie 1 of 2. Een vergroting voor een activiteit in de milieucategorie 3.1 is toegestaan, mits is aangetoond dat deze activiteit naar aard en omvang gelijk te stellen is aan milieucategorie 2. Het mag geen geluidzoneringsplichtige activiteit betreffen;
- e. oppervlakte van het bestemmingsvlak '**Bedrijf**' mag na vergroting niet meer bedragen dan 5.000 m². Zijn de huidige bestemmingsvlakken al groter, kan er geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- h. landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Er wordt hiervoor advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- k. de overige bouw- en gebruiksregels uit artikel 9 [Bedrijf](#) zijn overeenkomstig van toepassing.

aa. 3.8.5 Wijziging ten behoeve van waterberging

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van de inrichting en beheer van gronden als waterbergingsgebied waarbij de bestemming 'Water' of dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' wordt toegekend, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van gronden met de aanduiding 'wro-zone - reserveringsgebied waterberging' ;
- b. het gebruik voor waterberging vormt geen onevenredige belemmering voor het agrarisch gebruik van de belendende agrarische percelen;
- c. de wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

bb. 3.8.6 Wijziging ten behoeve van natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming '**Agrarisch**' te wijzigen in de bestemming '**Bos**' of 'Natuur' ten behoeve van natuurontwikkeling, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. overdracht of aankoop van gronden ten behoeve van de natuurvorming geschiedt op basis van vrijwilligheid;
- b. wijziging vindt pas plaats nadat de overdracht of aankoop in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden;
- c. ~~wijziging vindt pas plaats nadat verzekerd is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden.~~ [vernietigd met uitspraak 201210299/1/R3 | Raad van State]

cc. 3.8.7 Wijziging ten behoeve van ecologische verbindingszone

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding '**wro zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone**' te wijzigen in de **bestemming 'Bos'** of '**Natuur**' ter verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. overdracht of aankoop van gronden ten behoeve van de natuurvorming geschiedt op basis van vrijwilligheid;
- b. wijziging vindt pas plaats nadat de overdracht of aankoop in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden;
- c. ~~wijziging vindt pas plaats nadat verzekerd is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden.~~ [vernietigd met uitspraak 201210299/1/R3 | Raad van State]

Artikel 28 Waarde - Archeologie 4

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie 4**' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) tevens medebestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen andere aangewezen dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit [artikel 42](#).

28.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, overeenkomstig de planregels die gelden voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, indien er sprake is van:

- a. bouwwerken ter vervanging of vernieuwing van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd;
- b. bouwwerken met grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 m, voor zover bouwwerken met een maximale oppervlakte van 500 m² worden opgericht of uitgebreid;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m², voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, dieper dan 0,50 m.

28.3 Afwijken van de bouwregels

d. 28.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 28 lid 2](#) ten behoeve van het oprichten of uitbreiden van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m², waarbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,50 m mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door burgemeester en wethouders goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door burgemeester en wethouders goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door burgemeester en wethouders goedgekeurd rapport in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een archeologisch deskundige met opgravingsbevoegdheid.

e. **28.3.2 Archeologisch rapport**

Indien burgemeester en wethouders niet beschikken over een voor de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning toereikend archeologisch onderzoek, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

f. **28.3.3 Advies**

Burgemeester en wethouders vragen advies aan een door burgemeester en wethouders aangewezen archeologisch deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA, vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

g. **28.4.1 Verbod**

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, dieper dan 0,50 m en voor een oppervlakte meer dan 500 m², waartoe wordt gereend: ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen, verleggen of dempen van sloten en andere waterlopen en het aanleggen van drainage;

- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,50 m en voor een oppervlakte meer dan 500 m²;
- c. het verlagen van het waterpeil.

h. 28.4.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 28 lid 4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. het gaat om de aanleg van drainage ter vervanging van bestaande aanwezige drainage, waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- c. op basis van inventariserend en/ of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden die ten behoeve van een inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- e. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning.

i. 28.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 28 lid 4.1](#) wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten

begeleiden door een archeologische deskundige.

j. **28.4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen**

- a. het is verboden voor de '**Waarde - archeologie 4**' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een vergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte meer bedraagt dan 500 m² en de diepte dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld;
- b. aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde gesteld worden dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door de deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg als bedoeld in artikel 27.3.3 het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
- c. indien tijdens de begeleiding vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kan verbinden aan de omgevingsvergunning;
- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

k. **28.4.5 Advies**

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, zoals genoemd in [artikel 28 lid 4.3 sub c](#) wordt de archeologisch deskundige als bedoeld in [artikel 28 lid 3.3](#) om advies gevraagd.

28.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de planverbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken of gedeeltes daarvan met de dubbelbestemming '**Waarde - Archeologie 4**' van de planverbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
- c. tevens advies aan een door burgemeester en wethouders aangewezen archeologisch deskundige is gevraagd.



Inschrijfformulier grond
Pannenhoeftsebaan ong. te Rijsbergen

Vermeeren Makelaardij B.V.

Ettenseweg 42

4891 XV Rijsbergen

T. 076 596 4171

M. 06 517 28 086

Rabobank nr. NL18RABO011 37 66 084

info@vermeerenmakelaardij.nl

www.vermeerenmakelaardij.nl

KvK Breda 20131955

BTW nr. NL8180.42.485.B01

Ondergetekende,

Naam:

Geboortenamen voluit:

Geboortedatum:

Geboorteplaats:

Woonadres:

Woonplaats:

Tel.nr. vast:

Tel.nr. mobiel:

E-mail:

verklaart een onvoorwaardelijk bod te doen op het kadastrale perceel Rijsbergen, sectie I, nummer 542 met een kadastrale oppervlakten van 23.915 m² voor een bedrag van

€.....,--

zegge (voluit schrijven in letters svp).....

.....

en dat levering, zal plaatsvinden op uiterlijk 2025 bij

notariskantoor:.....

te

Overige bijzonderheden:

Dit bod is onvoorwaardelijk en dient uiterlijk **14 november 2025 16.00 uur** bij verkopend makelaar (bij voorkeur in een gesloten enveloppe) zijn ingediend en is geldig tot en met 17 november 2025 en is tot die tijd niet herroepbaar. Bij gunning zal ondergetekende meewerken aan het tekenen van een schriftelijke en onherroepelijke koopovereenkomst binnen 5 dagen na gunning waarvoor hij een conceptkoopovereenkomst heeft kunnen inzien. Deze koopovereenkomst zal door verkopend makelaar worden opgesteld en kan worden ingezien voor het doen van de bieding.

Handtekening:

Plaats:

Datum:

.....

.....

..... 2025