

## Zeer ruime bouwkaavel met weids uitzicht

Bijzonder grote en mooie bouwkaavel, waarop naar eigen wens en inzicht een woning gebouwd kan worden.

### Sprangweg 52A te Hoeven



<b>Vraagprijs</b>	<b>: € 565.000 v.o.n.</b>
<b>Oppervlakte</b>	<b>: 5.655 m<sup>2</sup></b>
<b>Oplevering</b>	<b>: in overleg</b>

## Algemeen

Zeer fraaie bouwkaavel in Hoeven op een zeer ruim en zeldzaam perceel van ca. 5.655 m<sup>2</sup> en centraal gelegen op fietsafstand van het centrum van Hoeven, maar ook van Etten-Leur met zijn gezellige winkels en horeca.

Geniet u graag van het buitenleven op een weids en ruim perceel? Dan woont u hier goed, want met zowel Bosbad Hoeven, de bossen, als de polders om de hoek, kunt u hier alle kanten op. Ook de (basis)scholen en sportverenigingen zijn gemakkelijk per fiets bereikbaar.

De uitvalswegen naar zowel de A58 als de A17 zijn binnen enkele minuten aan te rijden. De grote steden als Breda, Roosendaal Rotterdam, Antwerpen en zelfs de Zeeuwse kust zijn makkelijk en snel te bereiken. Maar ook binnen enkele minuten bent u in het winkelhart van Etten-Leur met zijn overdekt winkelcentrum, maar ook het NS station is op fietsafstand.

Recent zijn hier kassen gesloopt, waarna het perceel is omgezet en er een omgevingsplan is, waarbij op de voorzijde een woonkaavel aanwezig is.

Aan de rechterzijde is bij de bureen recent een rode beukenhaag geplant.

Een zeer zeldzame bouwkaavel, waarbij het mogelijk is om hier uitgebreid groen aan te planten, of een eigen boomgaard aan te leggen.

Aan de voorzijde wordt over de oprit netjes een recht van overweg gevestigd, waarbij u de vrije ruimte heeft naar uw eigenperceel, dat uiteraard met een hekwerk op poort dan afgesloten kan worden.

Het perceel is onlangs omgeploegd en netjes ingezaaid met gras, dat komende weken zich verder zal manifesteren.

De nutsvoorzieningen van elektra, water, riolering en glasvezel zijn al op het perceel aanwezig, zodat direct aangevangen kan worden met evt. voorbereidende werkzaamheden.



**Sprangweg**



Een ruime en goed verharde straat met ook aparte brede fietspaden op korte afstand van Hoeven en Etten-Leur.

## Foto's kavel



Perceel voordat gras is ingezaaid en waarbij weids achteruitzicht goed zichtbaar is.



Nutsvoorzieningen zijn al op het perceel aanwezig

## Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Hoeven, heeft het bouwblok deels een Woon- en deels een agrarische bestemming volgens het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 21.2 Sprangweg 52 Hoeven, welke op 17-11-2025 is vastgesteld. Alleen op het woondeel (dat geel gearceerd is kan gebouwd worden. Op het agrarische deel zit geen directe bouwmogelijkheid.

Wel is al voorwaarde gesteld dat er nog enkele landschapselementen op het perceel moeten komen. Hiertoe is onderstaand plan opgesteld, hetgeen door koper op zijn deel nog gerealiseerd moet worden. Hierbij heeft koper nog enige eigen keuze.

Wij wijzen er expliciet op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken voor elk 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. Voor de volledigheid zijn plankaarten en voornaamste planregels opgenomen in de bijlagen van deze brochure.

### Sprangweg 52 Hoeven - Beplantingsplan



## Kadastrale bekendheid

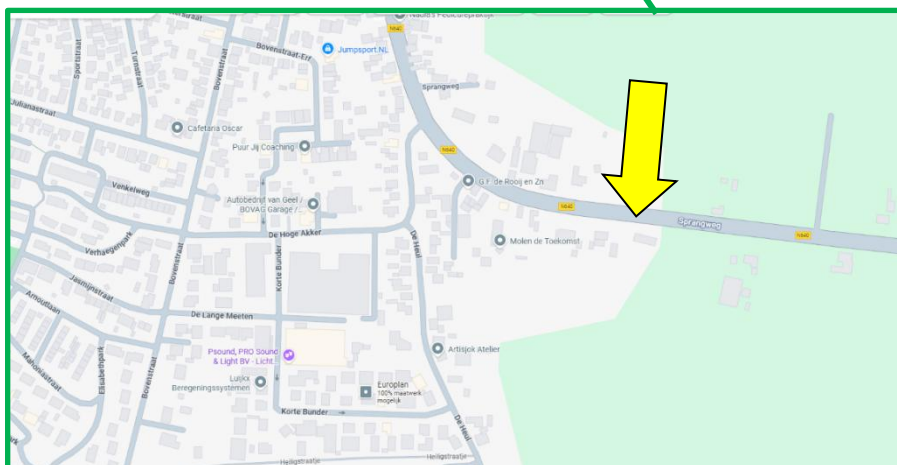
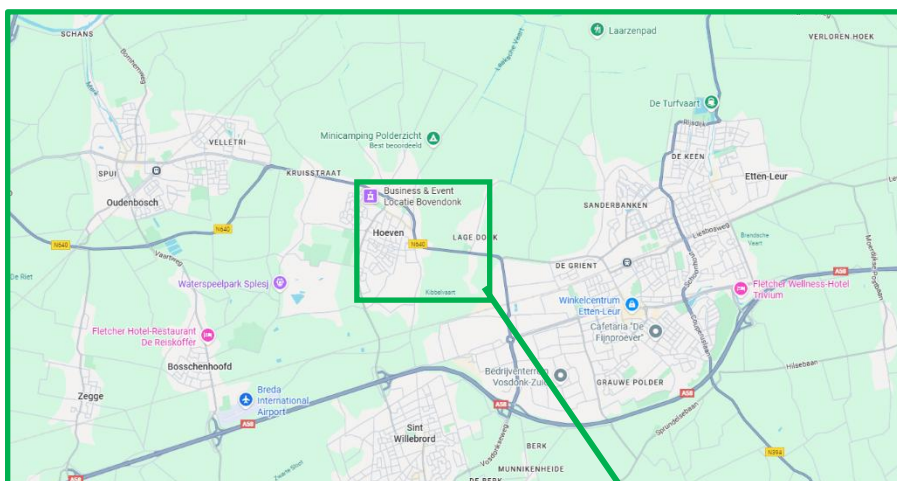
Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Hoeven	L	502	56 a 55 ca

Op het perceel is wel een zakelijk recht aanwezig t.b.v. de gemeente Halderberge. Dit betreft een zgn. drukrioleringkastje, dat aan de voorzijde staat op het perceel. De erfinrichting dient hieromheen aangepast te worden.

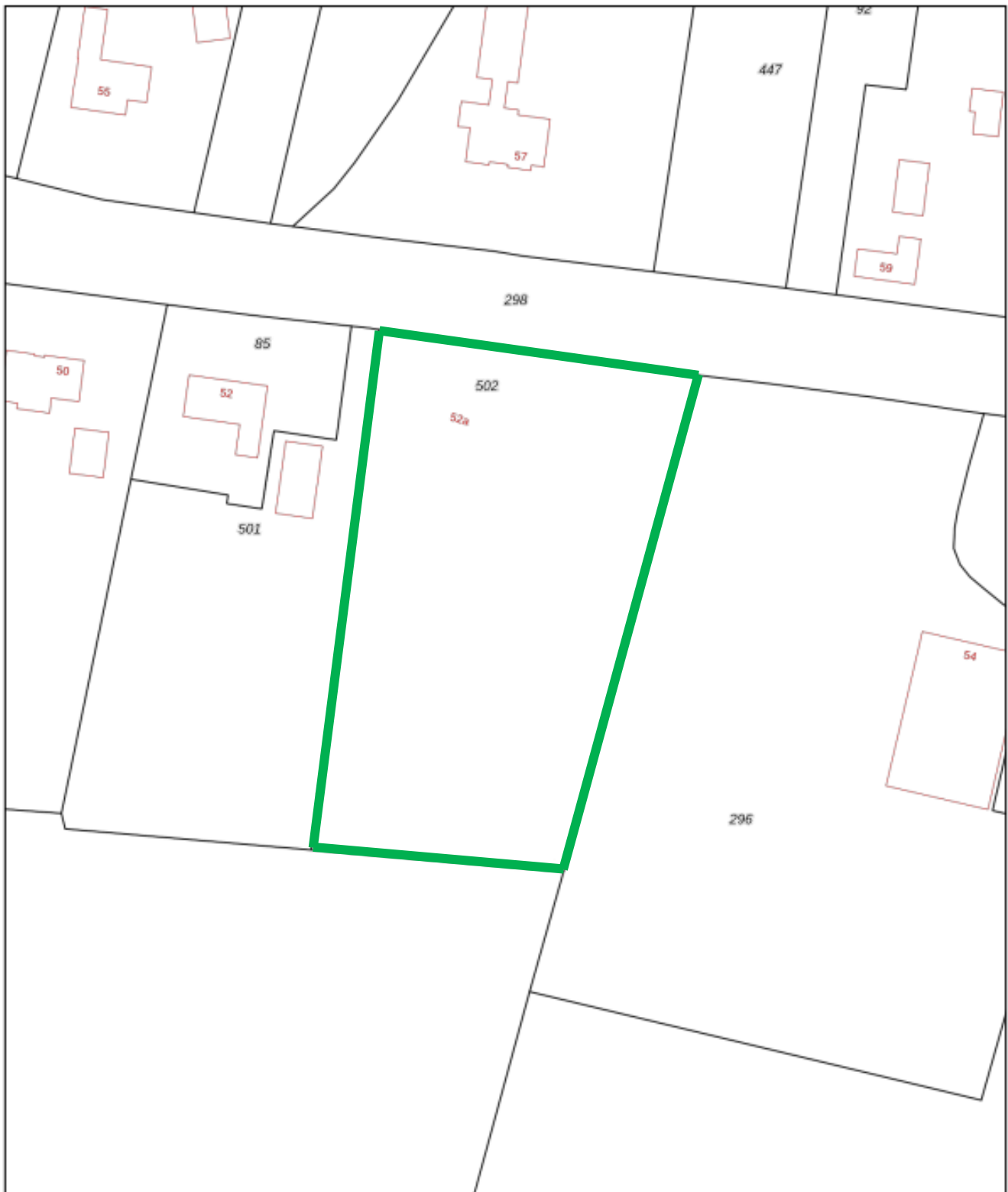
## Bodemgesteldheid

Er is voor de omzetting naar de bestemming Wonen ook een verkennend bodemonderzoek en een aanvullend onderzoek gedaan. Deze rapporten zullen ter beschikking gesteld worden aan koper. De strekking was dat er gebouwd en gewoond kan worden en daarmee dus geen beletsel meer voor deze bestemming. Een evt. sonderingsrapport voor inzake in sterkte t.b.v. funderingen, dient koper nog wel zelf te laten verrichten.

## Ligging



# Kadastrale kaart



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	<b>Schaal 1: 1000</b>	<b>kadaster</b>
<b>25</b>	Perceelnummer	<b>Kadastrale gemeente</b> Hoeven	
	Huisnummer	<b>Sectie</b> L	
	Vastgestelde kadastrale grens	<b>Perceel</b> 502	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Overige bijzonderheden

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden, vragen wij u, mede namens onze opdrachtgever, om eerst eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen. Het perceel kan van straat af goed al bekeken worden op de voorhand. In het veld staat de kavel met de burens al gescheiden met een recent aangeplante rode beukenhaag, zodat u al een goed indruk heeft van de voorgestelde kavelomvang.

\*

Er is bij onze opdrachtgever geen aanwezigheid bekend van asbest of andere verontreinigingen en ook zijn er geen ruilverkavelingslasten aanwezig.

\*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

\*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal, of in spiegelbeeld en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever. Op sommige tekeningen is de oude kasombouw nog getekend met een rode lijn, maar deze is dus feitelijk niet meer aanwezig.

\*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons voornog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en voornog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over financieringsmogelijkheden, bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis etc. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

\*

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zicht te allen tijde voor om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt is er geen sprake van een koopovereenkomst.

\*

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.



99994, 398896

Deze coördinaten liggen in Sprangweg 52a, 4741RC Hoeven Perceel Hoeven (HVN00) L 38

> Toon documenten op gekozen locatie



### TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 21.2 Sprangweg 52

#### Hoeven

bestemmingsplan - Gemeente Halderberge  
meer documentkenmerken >  
vastgesteld 17-11-2025 - vastgesteld

**Plakinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

#### Bestemmingsvlakken (1)

Agrarisch >

#### Gebiedsaanduidingen (1)

luchtvaartverkeerszone - 9 >

Legenda kaartlagen

Legenda

Document

Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken

Plankaart



## Artikel 9 Wonen

### 9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de plankaart zijn aangewezen als 'Wonen'.

### 9.2 Functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:

- a. woningen; één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d.

### 9.3 Beoordelingsregels bouwwerken

#### 9.3.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak';
- b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de overeenkomstig aangeduide bouwwijze:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend woningen in de bouwwijze vrijstaand.
- c. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven;
- d. de hoofdgebouwen dienen te zijn afgedekt met een kap met een helling van minimaal 30° en maximaal 65°;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aangegeven aantal woningen toegestaan.

#### 9.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- c. voor de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:
- d. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 400 m<sup>2</sup>: maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- e. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 400 m<sup>2</sup>: 100 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 400 m<sup>2</sup> met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
- f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd;
- g. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 25 m;

#### 9.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

#### 9.3.4 Bebouwde oppervlakte

Voor de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt het volgende:

- a. de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup> met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" met niet meer dan 50% mogen worden bebouwd.

#### **9.4 Vergunningsplicht voor afwijken**

##### **9.4.1 Omgevingsvergunning goot- en/of bouwhoogte**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.3.1 teneinde een grotere goothoogte en/of bouwhoogte toe te staan, mits:

- a. de op grond van 9.3.1 toegestane goot- en/of bouwhoogte met niet meer dan 3 m wordt verhoogd;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat in acht neemt.

##### **9.4.2 Omgevingsvergunning aan- of uitbouwen buiten 'bouwvlak' en 'bijgebouwen'**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.3.2 onder a teneinde aangebouwde gebouwen in de vorm van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toe te staan mits:

- a. de diepte van het aangebouwde gebouw niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. de breedte van het aangebouwde gebouw niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

##### **9.4.3 Omgevingsvergunning zijdelings bouwen buiten bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.3.1 voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van het zijdelings uitbreiden van een woning, mits:

- a. de overschrijding niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan niet wordt overschreden;
- c. de totale breedte van de woning met de daarbij behorende aan- en uitbouwen niet meer dan 15 m bedraagt;
- d. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m bedraagt;
- e. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaatsvindt;
- f. er geen stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie ontstaat.

#### **9.5 Specifieke gebruiksactiviteiten**

##### **9.5.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het plaatsen van caravans;
- c. detailhandel, behoudens voorzover de detailhandel uitdrukkelijk is toegestaan op grond van de regels;
- d. zelfstandige bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

- e. het gebruik van een woning door meer dan één huishouden;
- f. het gebruik van een logiesfunctie als onzelfstandige woonruimte.

### **9.5.2 Voorwaardelijke verplichtingen**

- a. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden ter plaatse van de functie 'Wonen' is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing binnen maximaal 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan is aangelegd conform het landschappelijk inpassingsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder landschappelijk inpassingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 van onderhavig plan.
- b. het gebruiken en (doen) laten gebruiken van het perceel conform de in lid 9.2 opgenomen functieomschrijving is alleen toegestaan als de bebouwing en verharding zoals opgenomen in Bijlage 1 te saneren bebouwing en verharding binnen 24 maanden na het inwerking treden van dit omgevingsplan is gesloopt.

## **9.6 Vergunningsplicht voor afwijken**

### **9.6.1 Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven**

Binnen deze functie is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende regels:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing van de woning en/of bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- c. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- d. de activiteit mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

### **9.6.2 Afwijken landschappelijke inpassing**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.5.2 onder a, teneinde een wijziging van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 2 van onderhavig plan toe te staan, mits een vergelijkbare kwalitatieve staat van landschappelijke inpassing wordt bereikt. Hiertoe wordt een door het bevoegd gezag goed te keuren landschappelijk inpassingsplan overlegd.

## **Artikel 8 Agrarisch**

### **8.1 Toepassingsbereik**

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de plankaart zijn aangewezen als 'Agrarisch'.

### **8.2 Functieomschrijving**

#### **8.2.1 Algemene functieomschrijving**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:

- a. agrarische gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;
- e. recreatief medegebruik;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van de openheid van het gebied; één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groen, parkeervoorzieningen e.d.

## **8.2.2 Nadere detaillering van de functie**

### **a Tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen**

Het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak voor tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- de oppervlakte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2,5 ha.

## **8.3 Beoordelingsregels bouwwerken**

### **8.3.1 Algemeen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt in het algemeen de volgende regel:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

### **8.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Buiten het bouwvlak geldt:
1. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
  2. De bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, waarbij geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2,5 ha.
  3. De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4,5 m
  4. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
  5. De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>.
  6. Paardenbakken en bijbehorende lichtmasten zijn niet toegestaan.
  7. Sleufsilo's en kuilvoerplaten zijn niet toegestaan.

## **8.4 Vergunningsplicht voor afwijken**

### **8.4.1 afwijken beoordelingsregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.3.2 onder a en/of b voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hogere bouwhoogte tot maximaal 2,5 m;
- b. lid 8.3.2 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hogere bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- c.lid 8.3.2 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m;