

Visdonkseweg ong.

ROOSENDAAL

€ 130.000,=/
per ha.



Perceel landbouwgrond Visdonkseweg Roosendaal



Kenmerken

Vraagprijs	€ 130.000,= per ha.
Kadastraal bekend als	Gemeente Roosendaal en Nispen, sectie R, nummer 988 gedeeltelijk Circa 04.75.00 HA (wordt door het Kadaster opnieuw ingemeten)
Oppervlakte	Zandgrond
Grondsoort	Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
Bodemprofiel	
Voorzieningen	Volledig gedraineerd omstreeks 2012 op een onderlinge afstand van circa 8 meter.
Ligging	Aan de openbare verharde weg op de hoek Visdonkseweg en Turfvaartsestraat
Gebruik	Bouwland
Bestemming landbouwgrond	Enkelbestemming: Agrarisch met waarden - 2
	Gebiedsaanduiding: milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
Bestemming groenstrook	Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone - radar 10
	Enkelbestemming: Agrarisch met waarden - 2
	Gebiedsaanduiding: Waarde - ecologie
	Gebiedsaanduiding: Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
	Gebiedsaanduiding: vrijwaringzone - beschermingszone
	Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone - radar -10
Ruilverkavelingslast	Geen.
Waterschapslasten	€ 70,65 / jaar (2025)
Voorgaande teelten	Zie gewasrotatie
Bodemziekten	Onbekend
Jachtrecht	Nee
Bijzonderheden	Perceel is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied
Aanvaarding en transport	In overleg.

Omschrijving

Perceel zandgrond, groot: circa 04.75.00 HA.

Kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen, sectie R, nummer 988 gedeeltelijk.

Aan de Visdonkseweg (hoek Turfvaartsestraat) te Roosendaal gelegen een perceel zandgrond met een totale oppervlakte van circa 4,75 HA. Dit perceel is gelegen aan een openbare verharde weg nabij de bebouwde kom van Roosendaal en mede hierdoor is de bereikbaarheid goed te noemen.

Het betreft een perceel zandgrond (laarpodzolgrond; leemarm en zwak lemig fijn zand) van een goede kwaliteit en met een goede vormgeving. De percelen zijn omstreeks 2012 gedraineerd met een onderlinge afstand van circa 8 meter. Het perceel is uitstekend geschikt voor tuinbouw, akkerbouw of boomteelt. Op het perceel is geen beregeningsput aanwezig.

De totale oppervlakte van het perceel bedraagt circa 4,75 HA maar een deel hiervan, circa 3000m² is in gebruik als groenstrook met boomopstanden. Het te betelen oppervlakte bedraagt dan ook circa 4,40 HA.

Verkoper zal het Kadaster inschakelen voor een nieuw kadastraal nummer met de juiste oppervlakte. Een afwijking op voornoemde oppervlakte zal worden verrekend op basis van een m² prijs ten tijde van het notariële transport.

BESTEMMINGSPLAN

Het perceel heeft een agrarische bestemming (Agrarisch met waarden - 2) met een gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" en een gebiedsaanduiding "vrijwaringzone - radar - 10".

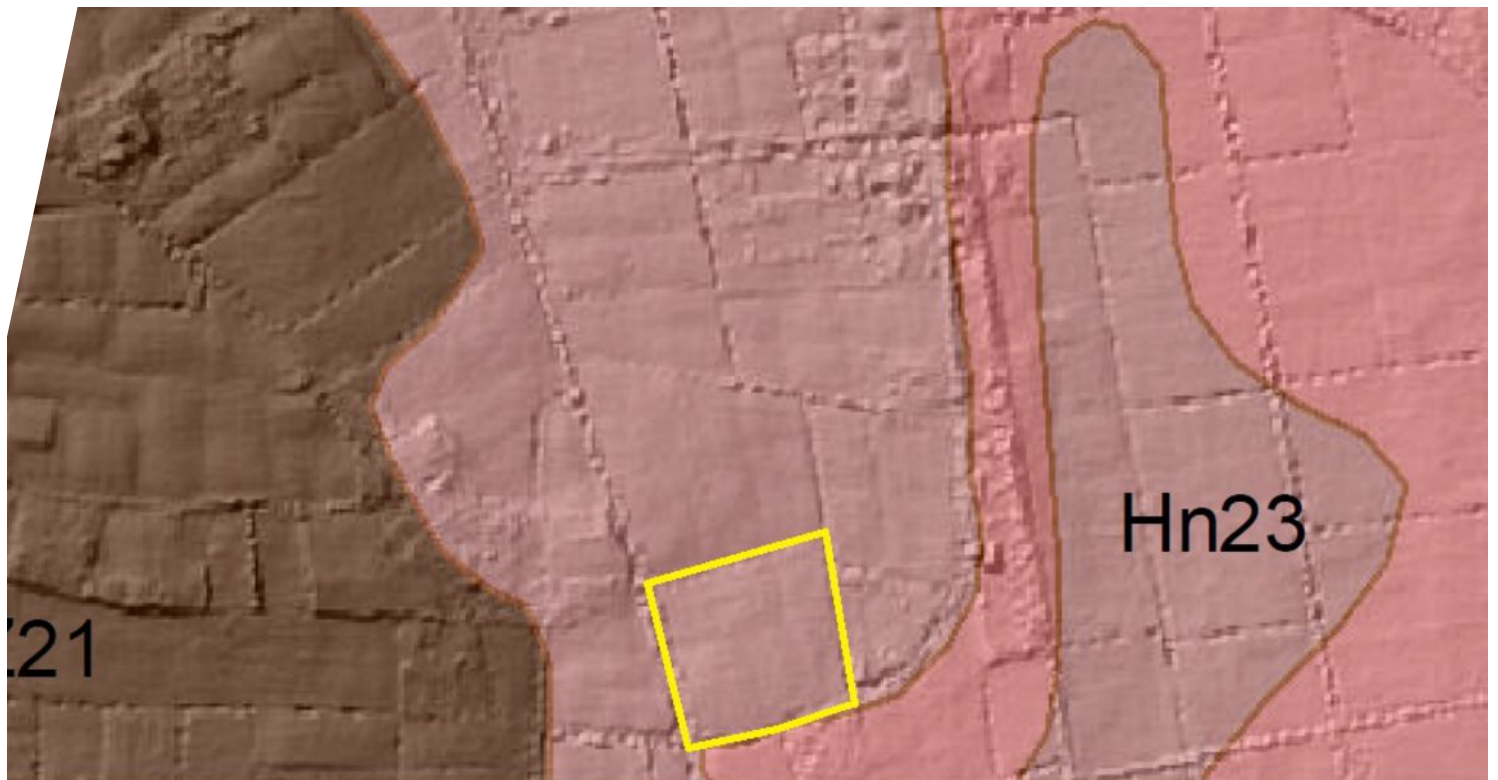
De groenstrook / bomenrij heeft de enkelbestemming "Agrarisch met waarden -2" en de dubbelbestemming "Waarde - ecologie" met een gebiedsaanduiding "milieuzone -

grondwaterbeschermingsgebied, een gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - beschermingszone" en een gebiedsaanduiding : vrijwaringzone - radar 10".

De volledige bestemmingsplanvoorwaarden vindt u in onze brochure.







cHn21 Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

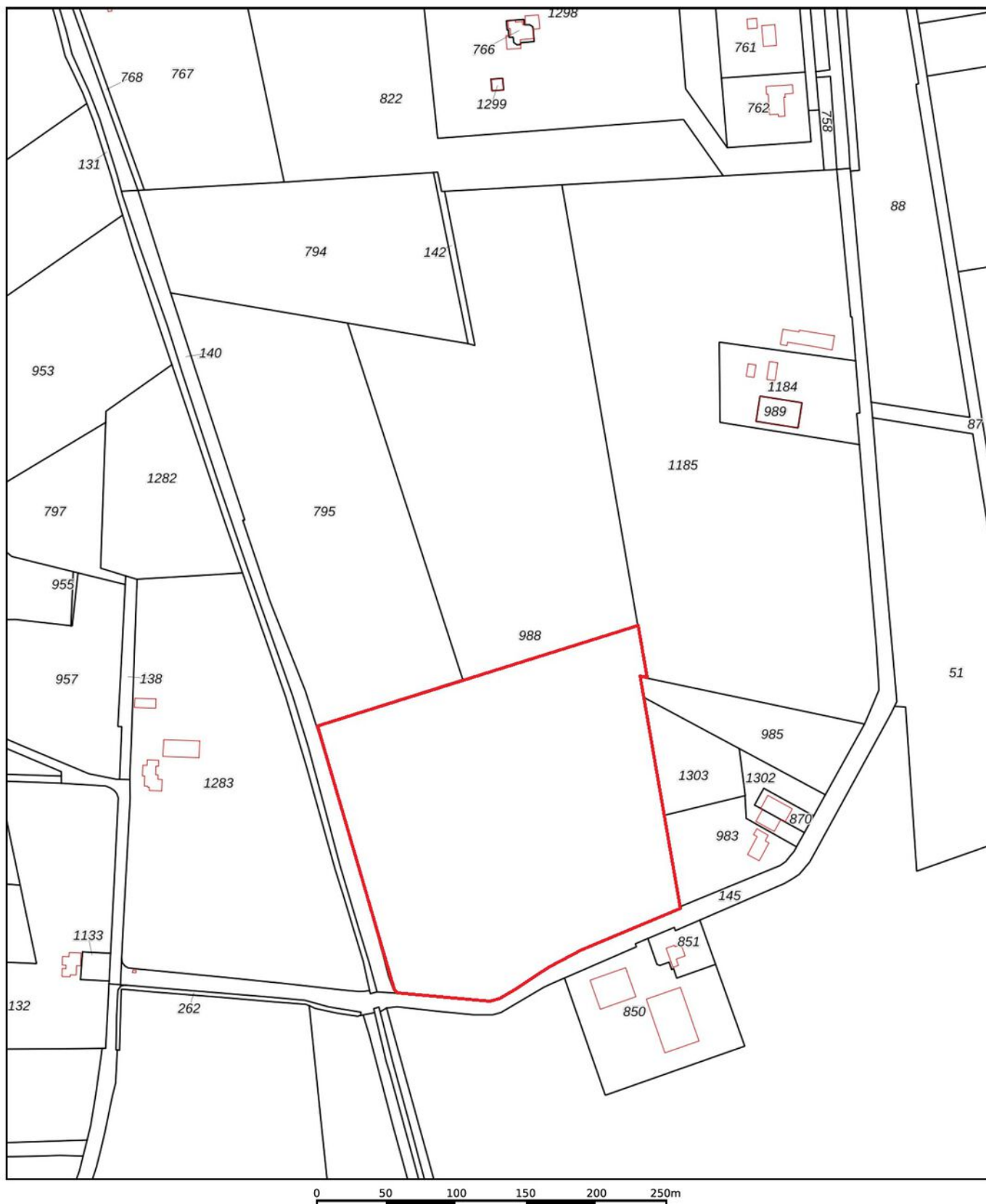
Bodemkaart en Gewasrotatie



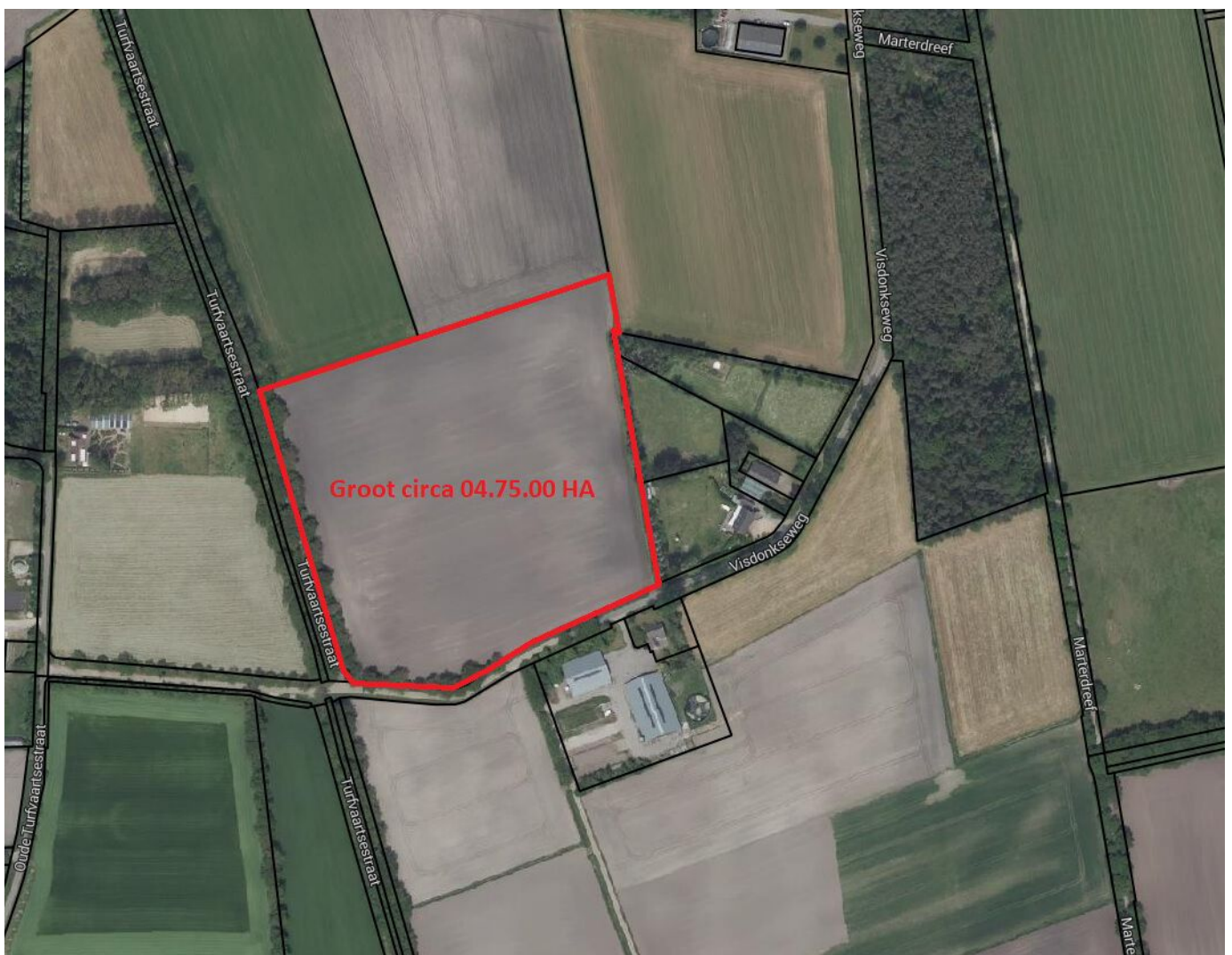
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wezenbeek



Kadastrale kaart - Overzicht



Situering



Bestemmingsplan



Buitengebied Roosendaal Nispen 

gemeente Roosendaal
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2016-11-02)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

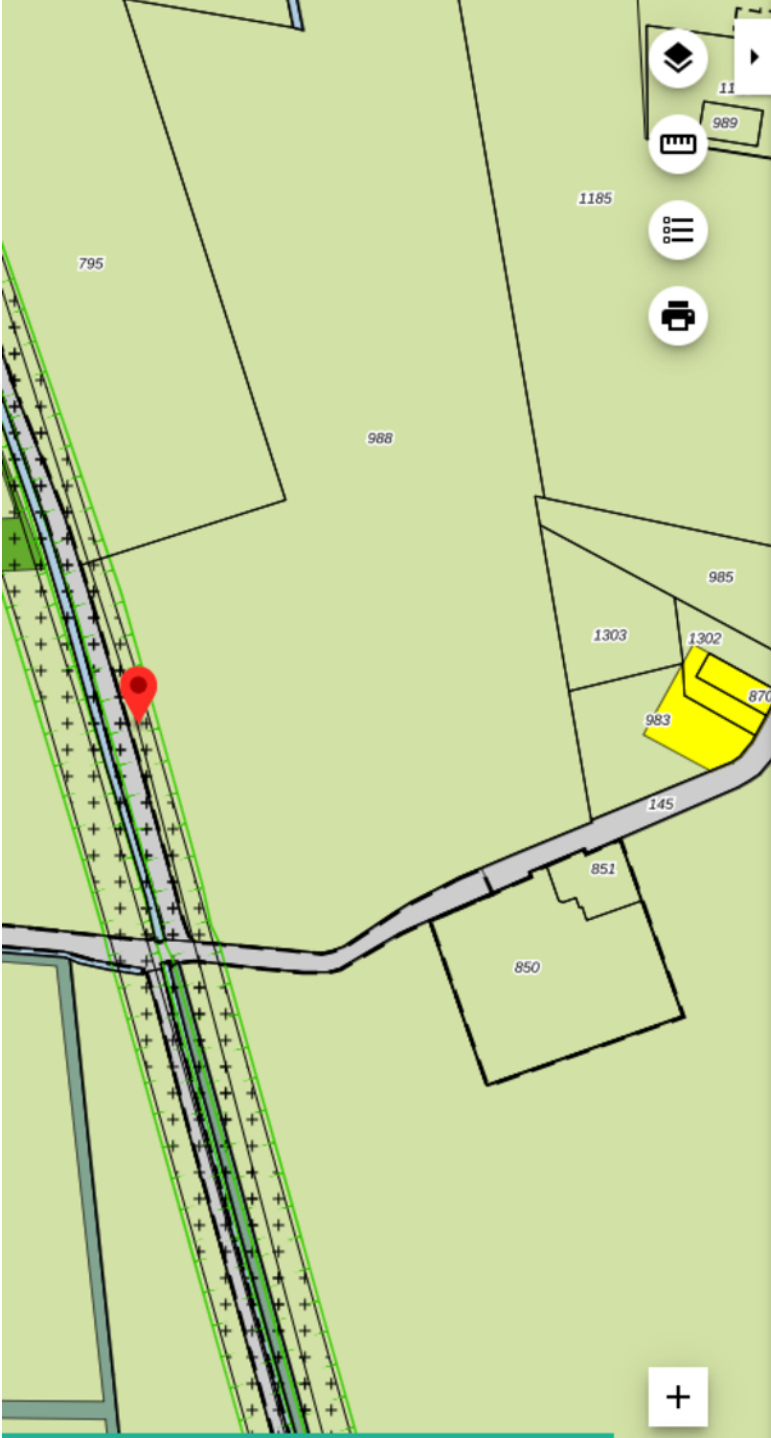
 92170.9, 391025

 **Enkelbestemming**
Agrarisch met waarden - 2

 **Gebiedsaanduiding**
milieuzone -
grondwaterbeschermingsgebied

 **Gebiedsaanduiding**
vrijwaringszone - radar 10

Bestemmingsplan - Groenstrook



Buitengebied Roosendaal Nispen 

gemeente Roosendaal
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2016-11-02)

[PLEKINFO](#) [DOCUMENTEN](#) [KENMERKEN](#)

 **92047.4, 391010.8**

 **Enkelbestemming**
Agrarisch met waarden - 2

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Ecologie

 **Gebiedsaanduiding**
milieuzone -
grondwaterbeschermingsgebied

 **Gebiedsaanduiding**
vrijwaringszone - beschermingszone

 **Gebiedsaanduiding**
vrijwaringszone - radar 10

Artikel 5 Agrarisch met waarden - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden - 2" aangewezen gronden zijn -naast agrarisch grondgebruik- bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde een veehouderij, intensieve veehouderij of paardenhouderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' tevens een grondgebonden veehouderij, niet zijnde een intensieve veehouderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, alsmede een grondgebonden veehouderij;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' tevens een paardenhouderij;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke van agrarisch - schuilhut' tevens een schuilhut;
- g. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, natuurlijke en hydrologische waarden en kenmerken;
- h. per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 - 1. voor zover de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven binnen het betreffende bouwvlak, maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - 2. voor zover de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is opgenomen, op het betreffende bouwvlak geen bedrijfswoning is toegestaan.
- i. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 kampeermiddelen (met een niet-permanent karakter) per agrarisch bedrijf, mits de gronden gelegen zijn binnen of in een zone direct grenzend aan het agrarisch bouwvlak;
- j. waterhuishoudkundige doeleinden;
- k. recreatief medegebruik;
- l. doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals paden, wegen, tuinen, erven, verhardingen en dergelijke.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de bepalingen voor:

- a. bebouwing binnen bouwvlak;
- b. bebouwing buiten bouwvlak;
- c. bebouwing binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitbreiding bouwvlak'.

5.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak

- a. Agrarische bedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- b. Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien een relatie is aangegeven tussen twee bouwvlakken, is er sprake van een gekoppeld bouwvlak en zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van toepassing.

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, of:
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 500 m² en/of een diepte minder dan 0,5 m. beneden maaiveld, of:
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

28.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [28.3.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

28.3.4 Opgraving

Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de regel verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.

28.3.5 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in [28.3.1](#) wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen bij een archeologische deskundige.

28.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 29 Waarde - Ecologie

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van natte en/of droge ecologische verbindingszone.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

Binnen deze dubbelbestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan met uitzondering van bouwwerken ten dienste van de ecologische verbindingszone.

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Algemeen

- b. Het verbod bedoeld als in a. is niet van toepassing op het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan de hoogte van de gebouwen zoals in het plan toegestaan;
- c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde molen; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

33.10 Vrijwaringszone - beschermingszone

33.10.1 Omschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - beschermingszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterschapsdoeleinden ten behoeve van de aan deze zone grenzende waterloop en als zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen.

33.10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

33.10.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [33.10.2](#) ten behoeve van bebouwing, die is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt toegebracht aan het belang van de waterhuishouding.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat ter zake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

33.10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. een gesloten wegdek aan te brengen;
 - 2. beplantingen en/of bomen aan te brengen c.q. te vellen en/of te rooien;
 - 3. waterlopen wijzigen en afgravings- en ontgrondingwerkzaamheden uit te voeren anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 m.;
 - 4. heiwerken uit te voeren en/of scherpe voorwerpen in de bodem te drijven dieper dan 0,30 m;
 - 5. parallelriolen, nutsvoorzieningen en transportleidingen aan te leggen;
 - 6. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van gezamenlijk meer dan 100 m²;
 - 7. het ophogen van gronden;
 - 8. het realiseren van agrarische en recreatieve ontwikkelingen, voor zover dit nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone;
- b. Het verbod bedoeld als in a. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

33.3 Luchtvaartverkeerzone - 1

33.3.1 Omschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 1' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de belangen van de luchtvaart (bescherming van een gedeeltelijke in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen).

33.3.2 Bouwregels

Al dan niet in afwijking van het elders in de planregels bepaalde, geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone -1' ten behoeve van een obstakelvrij start-en landingsvlak een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien deze hoger zijn dan 140 m. (uitgedrukt in meters boven NAP).

33.4 Luchtvaartverkeerzone - 2

33.4.1 Omschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de belangen van de luchtvaart (bescherming van een gedeeltelijke in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen).

33.4.2 Bouwregels

Al dan niet in afwijking van het elders in de planregels bepaalde, geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone -2' ten behoeve van een obstakelvrij start-en landingsvlak een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien deze hoger zijn dan 155 m. (uitgedrukt in meters boven NAP).

33.5 Radarverstoringsgebied

33.5.1 Maximale bebouwingshoogte

Ten behoeve van de zonering, welke verband houdt met de nabijheid van de vliegbasis Woensdrecht, geldt de navolgende maximale bebouwingshoogte op basis van het radarverstoringsgebied: oplopend van 75 m. tot 113 m. boven NAP (zoals aangegeven op de verbeelding).

33.5.2 Afwijken maximale bebouwingshoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel [33.5.1](#) voor het toestaan van aan hogere bebouwingshoogte onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij het Ministerie van Defensie. [33.5.1](#)

33.6 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

33.6.1 Omschrijving

De voor 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening.

Aantekeningen

[illegible]

Aantekeningen

[illegible]

Bekijk dit perceel online!

www.wezenbeekmakelaardij.nl - Tel. 0165 - 30 28 55



Vragen? Stel ze
gemakkelijk via
Whatsapp. Scan de
QR-code hiernaast!



Over ons



Wonen midden in de mooie natuur, of in een gezellig dorp in de regio West-Brabant, is voor jou misschien een droom. Dat begrijpen wij heel goed! Ons kantoor is gelegen in Kruisland en wij kennen deze regio dan ook door en door. Of je nu juist op zoek bent naar een woning of agrarisch bedrijf in deze regio, je bent bij ons hiervoor aan het goede adres.

Als NVM Makelaar wonen én landelijk agrarisch vastgoed kunnen we je tevens van dienst zijn bij het uitvoeren van taxaties en uitgebreide advisering op het gebied van pachtzaken, WVG en onteigeningen.

Heb je vragen? Wil je ergens over sparren? Wij staan voor je klaar en zijn altijd bereikbaar.

Telefoon: 0165 – 302855

Email: info@wezenbeekmakelaardij.nl

Whatsapp: 06 - 57829262

