



Overal thuis



Vraagprijs € 869.000 k.k.

SOMEREN

Laarstraat 11

Vestiging Best
Eindhovenseweg 30b
5683 KH Best

T 0499 - 37 55 65
E best@berkkerkhof.nl

funda in business





Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

MOOIE BEDRIJFSLOCATIE

Kenmerken

Energielabel:



Perceeloppervlakte **9.750 m²**

Kadastraal perceel **Someren F 226**

Bestaande uit **een bedrijfswoning met loods, erf, tuin,
ondergrond en verdere aanhorigheden.**

Woonoppervlakte **ca. 182 m²**

Bijgebouwen **ca. 392 m²**



Ondernemen en wonen op één locatie

Aan een doorgaande maar rustige weg in Someren ligt deze bedrijfswoning met een ruim bijgebouw op een riant perceel.

Een ideale combinatie voor wie wonen en werken wil samenbrengen.

De woning wordt omringd door een grote tuin, en bedrijfsruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag, bedrijfsactiviteiten of hobbymatig gebruik.

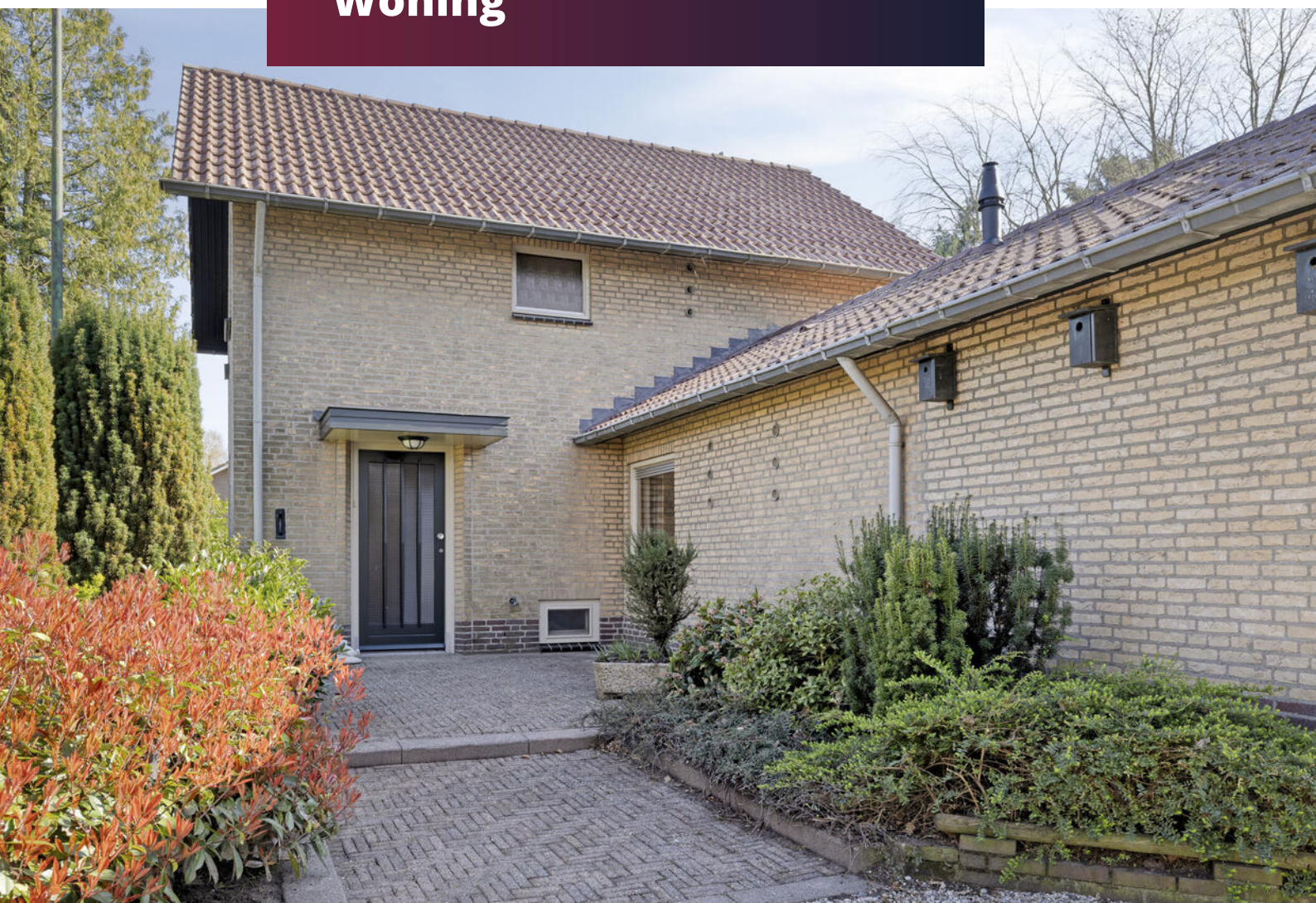
Hier vindt u de ruimte om wonen, werken en hobby's optimaal te combineren.

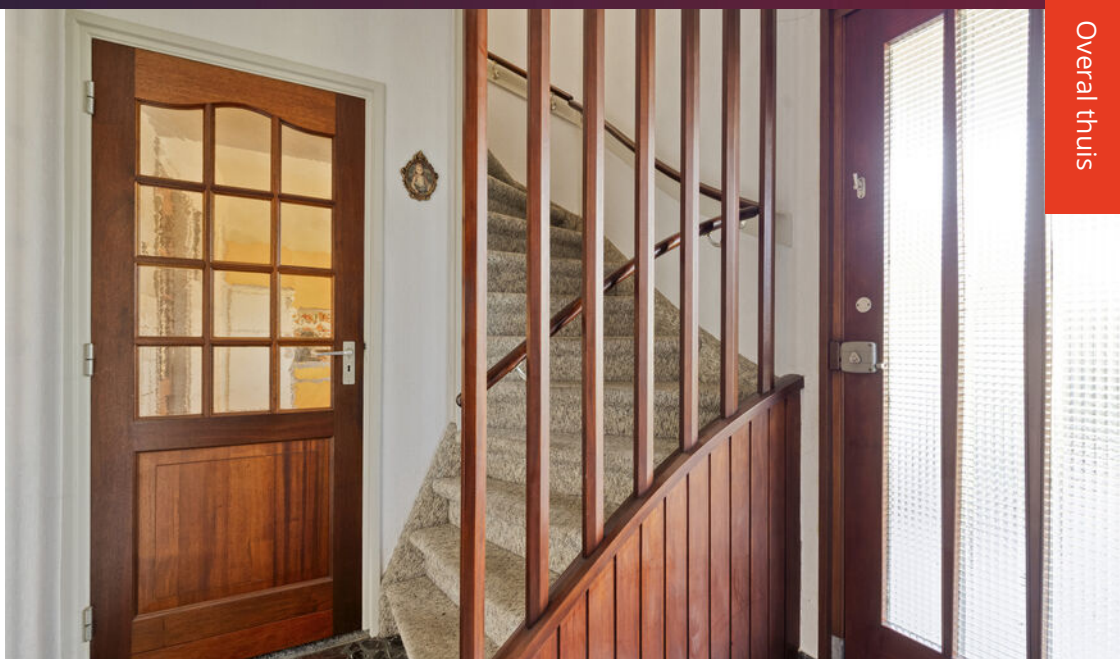
U betreedt de woning via de entree, waar zich de meterkast, de vaste trap naar de eerste verdieping en de doorgang naar de woonkeuken bevinden. Vanuit de entree heeft u tevens toegang tot een slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning.

Aan het einde van de entree bereikt u de woonkeuken, het centrale punt van de woning. De keuken is voorzien van een kelder en een wandopstelling met onder andere een gasfornuis en biedt voldoende ruimte voor een praktische inrichting.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de ruime woonkamer. De woonkamer is voorzien van een open haard en vormt een sfeervolle leefruimte met zicht op de tuin.

Woning





Woonkamer









Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een tweede slaapkamer met inbouwkasten. Deze ruimte is flexibel te gebruiken en leent zich uitstekend als speelkamer, kantoor of hobbyruimte.

Via de keuken bereikt u de achterentree, met een separate toiletruimte, een praktische ruimte met de opstelling van de cv-ketel en aansluitend de ruime badkamer.

De eerste verdieping is bereikbaar via de vaste trap vanuit de entree. U komt uit op de overloop, die toegang biedt tot vier slaapkamers en een separate toiletruimte. Twee slaapkamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor slapen, werken of hobbygebruik.









Bedrijfsruimte



Op het perceel bevindt zich een omvangrijke bedrijfsruimte, gedeeltelijk gebouwd omstreeks 1967 en gedeeltelijk omstreeks 1980. De indeling van de loods is als volgt:

Aan de voorzijde bevindt zich een garage, geschikt voor het stallen van voertuigen of als extra opslagruimte. Aansluitend bereikt u via een entree twee aparte kamers, geschikt als kantoor- of werkruimte. Vervolgens komt u in een gang met een toiletruimte.

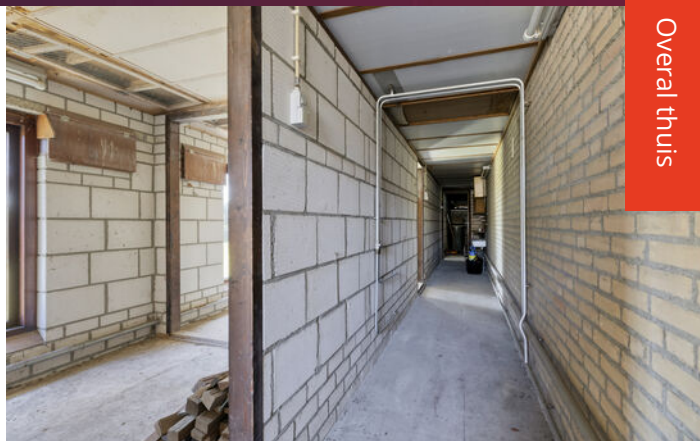
Verder doorlopend bereikt u twee ruime werkruimten, die in verbinding staan met de grote garage-/loodsruimte. Deze ruimte leent zich uitstekend voor opslag, werkplaats of stalling van voertuigen.

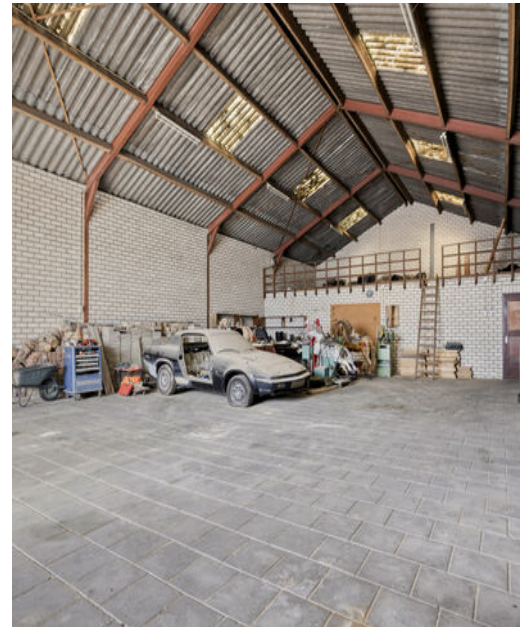




Langs de zijkant van de grote loods loopt een gang met meerdere afzonderlijke bergingen. Deze ruimtes betreffen voormalige duivenhokken en zijn ideaal voor opslag of het onderbrengen van diverse hobby- of bedrijfsactiviteiten. Mocht u er een open ruimte van willen maken dan is dit ook mogelijk, omdat de tussenwanden geen dragende functie hebben.

Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich de ruime garage-/loodsruimte met een grote open vloeroppervlakte, geschikt voor grotere voertuigen of opslag. De combinatie van werkruimten, kantoren, bergingen en garage-/loodsruimte maakt het geheel bijzonder veelzijdig in gebruik.







Tuin





Rondom de woning ligt een royale tuin die rust, privacy en een groene woonomgeving biedt. Het royale perceel biedt daarnaast mogelijkheden voor verdere inrichting naar eigen wens. De combinatie van woning, bedrijfsruimte en buitenruimte maakt dit een veelzijdig object met veel potentie.





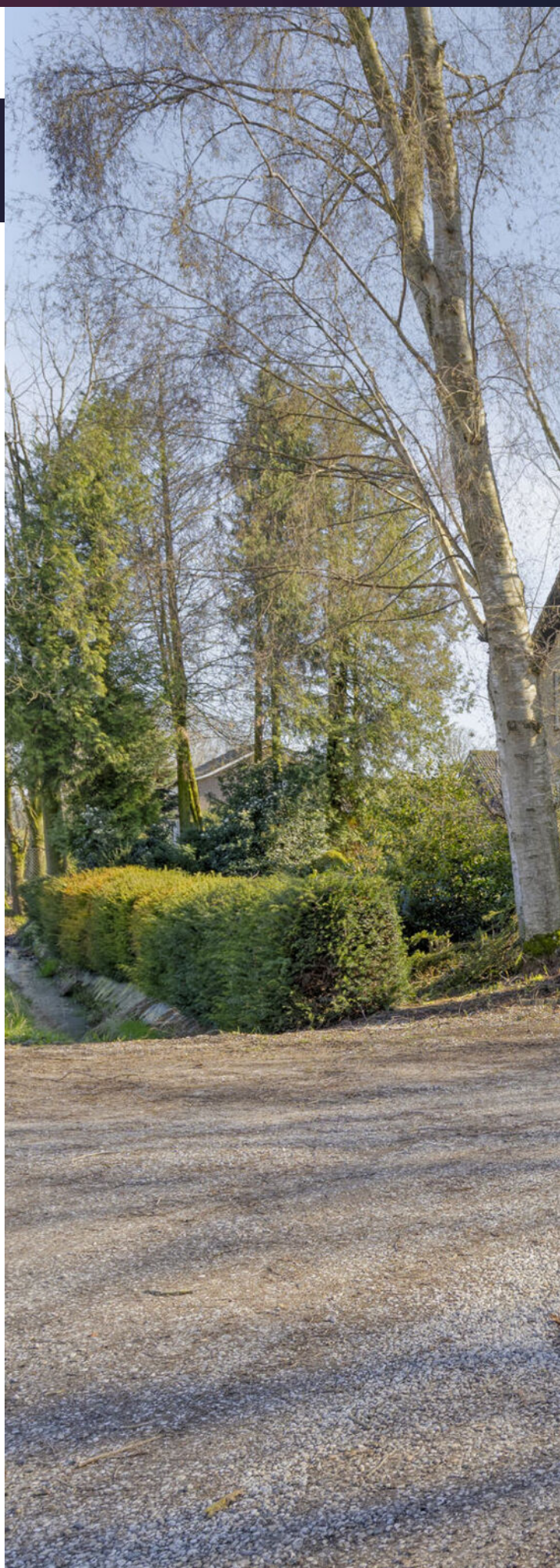




Bijzonderheden

- De begane grondvloer en verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in beton.
- De woning beschikt over de nutsvoorzieningen; water, elektriciteit, drukriolering en krachtstroom.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met gedeeltelijk dubbele beglazing en gedeeltelijk voorzien van voorzetramen.
- De locatie beschikt over twee cv-ketels.
- In de tuin zijn diverse hydranten aangelegd die aangesloten zitten op een beregeningspomp.

Oprit en voordeur





Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond woning

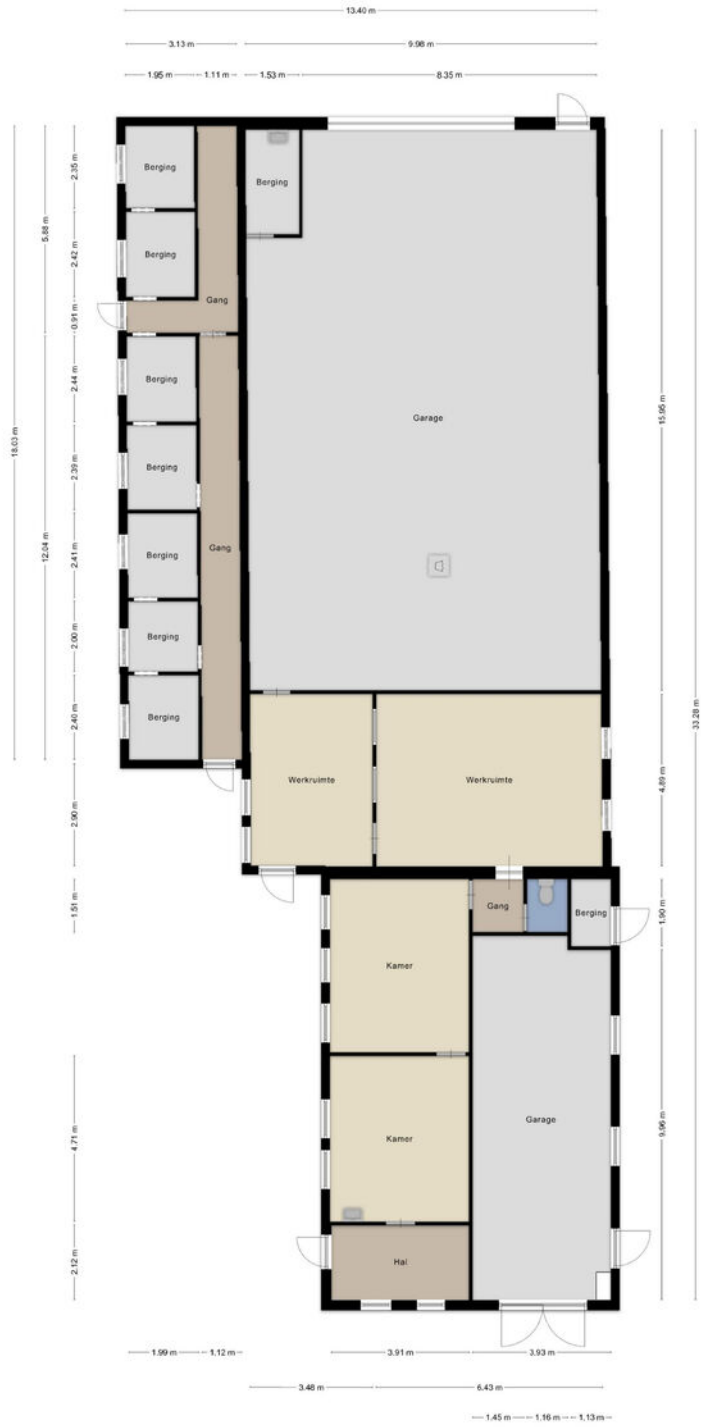
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping woning

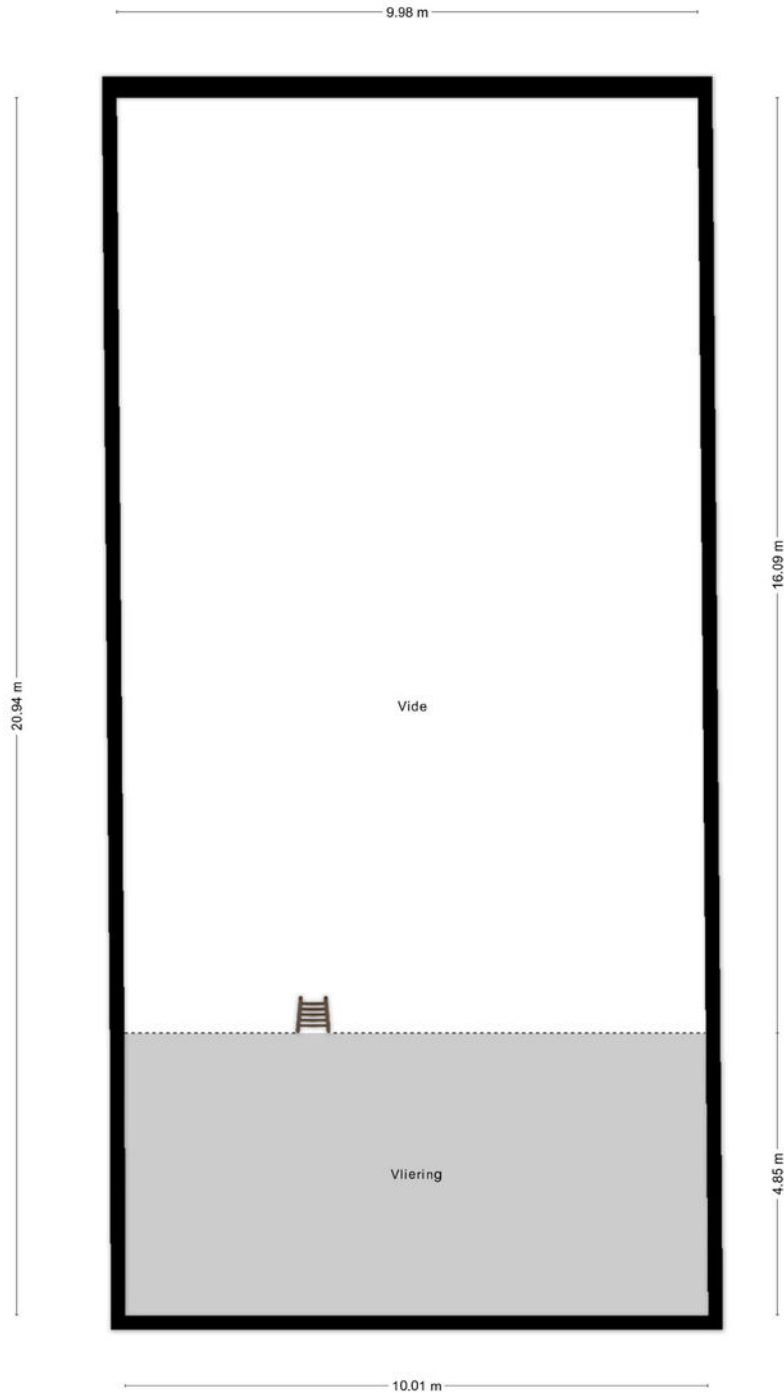
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl

Bedrijfsruimte

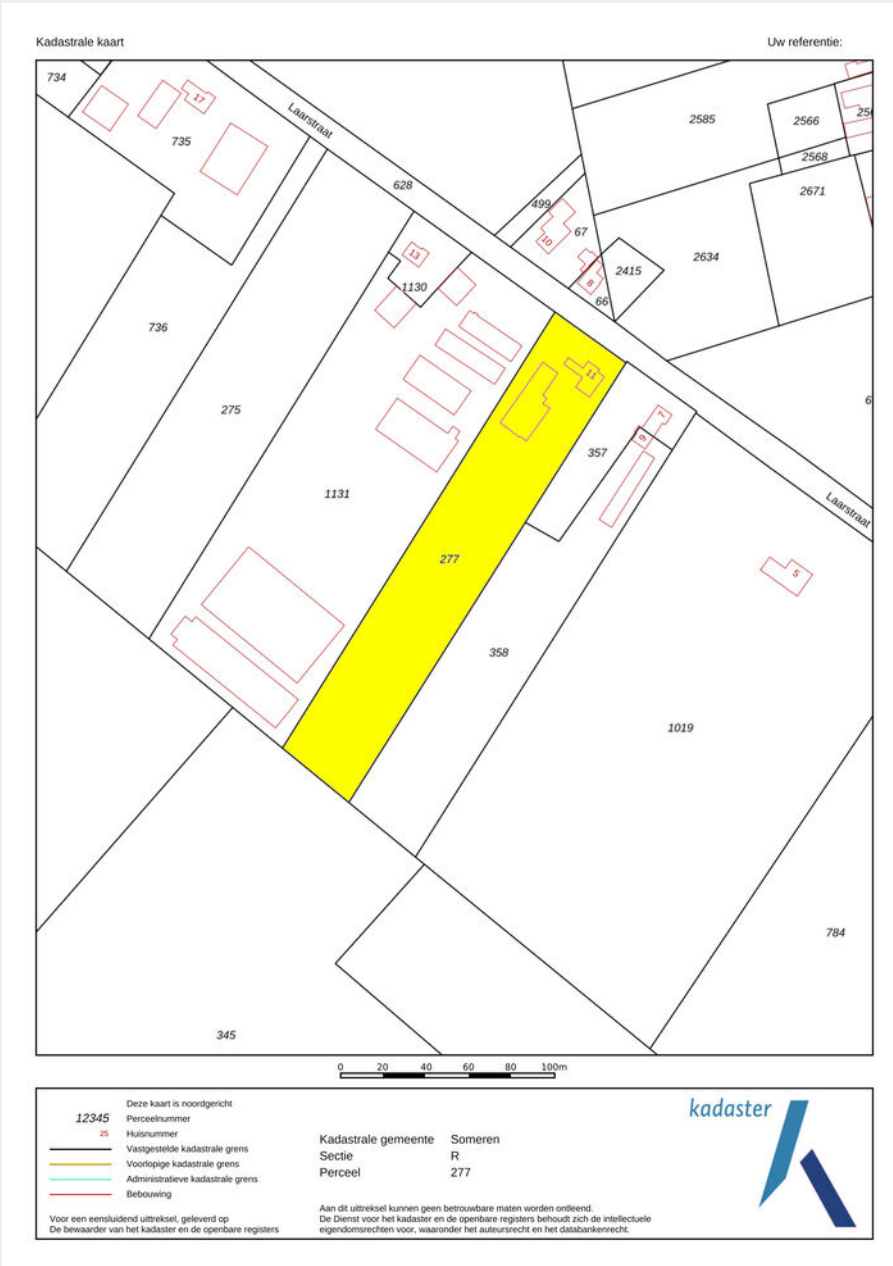
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Zolder bedrijfsruimte

Kadaster & Locatie

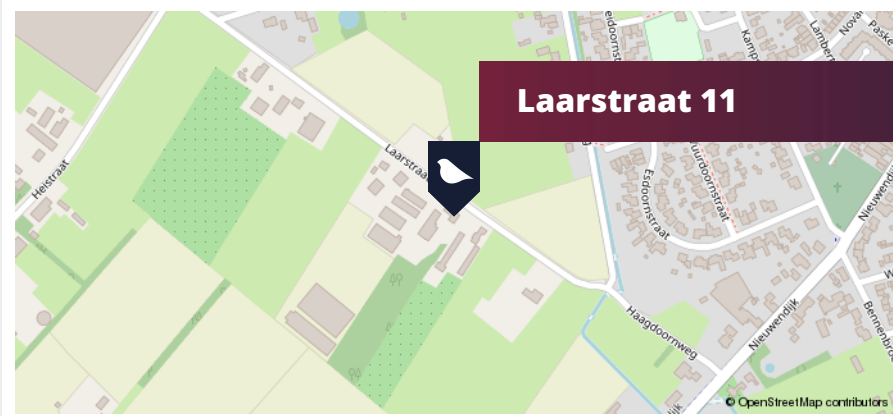


Kadastrale gemeente
Someren

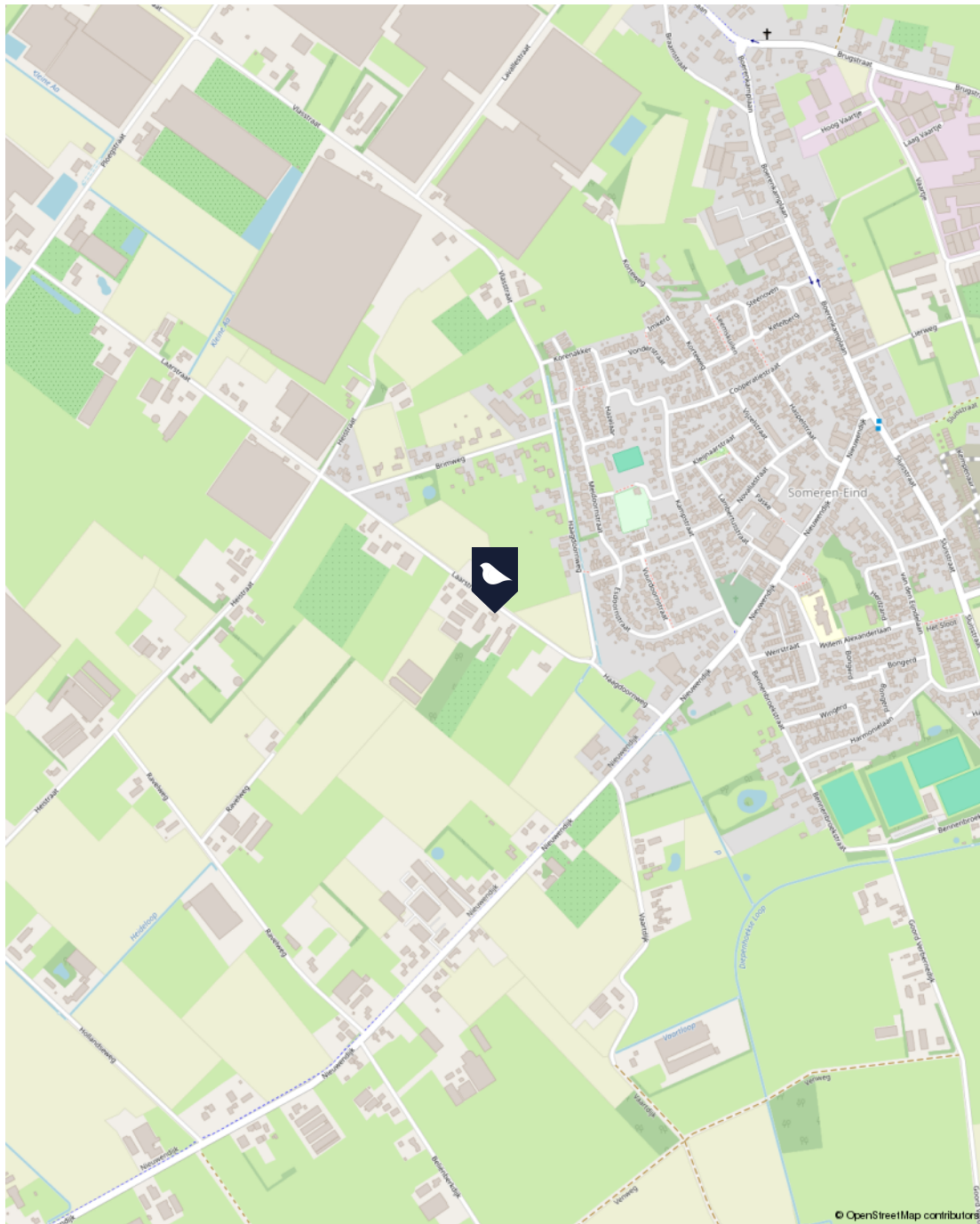
Sectie en perceel
R 277

Oppervlakte
9.750 m²

Wordt dit de nieuwe locatie?



In de omgeving



Deze woning ligt aan de rustige, landelijke Laarstraat, aan de rand van het dorp in het buitengebied van Someren. Het dorpscentrum met winkels, scholen en sportvoorzieningen is binnen enkele minuten bereikbaar. In de directe omgeving vindt u diverse wandel- en fietsmogelijkheden. De bereikbaarheid is uitstekend: via de N266 en de nabijgelegen snelwegen A67 en A50 zijn steden als Eindhoven en Weert snel te bereiken.

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben - wonen, agrarisch of zakelijk - en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in dit bedrijfspand?

Neem contact met ons op!



Frans Merkens RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 20 36 97 49

E f.merkens@berkkerkhof.nl



Sanne van de Kolk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandekolk@berkkerkhof.nl



Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van van den Berk en Kerkhof Best dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Laarstraat 11
Postcode/plaats	5712RT, Someren
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	18-03-2026
------------------	------------

Datum meetrapport	31-03-2026
-------------------	------------

Certificaatnummer	1634681
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	182,90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,70	M ²
Externe bergruimte	417,80	M ²
Bruto vloeroppervlak	209,30	M ²
Bruto inhoud woning	678,38	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Bijlage: Bestemmingsplan

Herstelbesluit Buitengebied Someren – Deelgebied 2 (Ruiter 28)
bestemmingsplan - Gemeente Someren
meer documentkenmerken
vastgesteld 11-09-2025 - vastgesteld

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingen (1)

- Bedrijf >

Funcieaanduidingen (1)

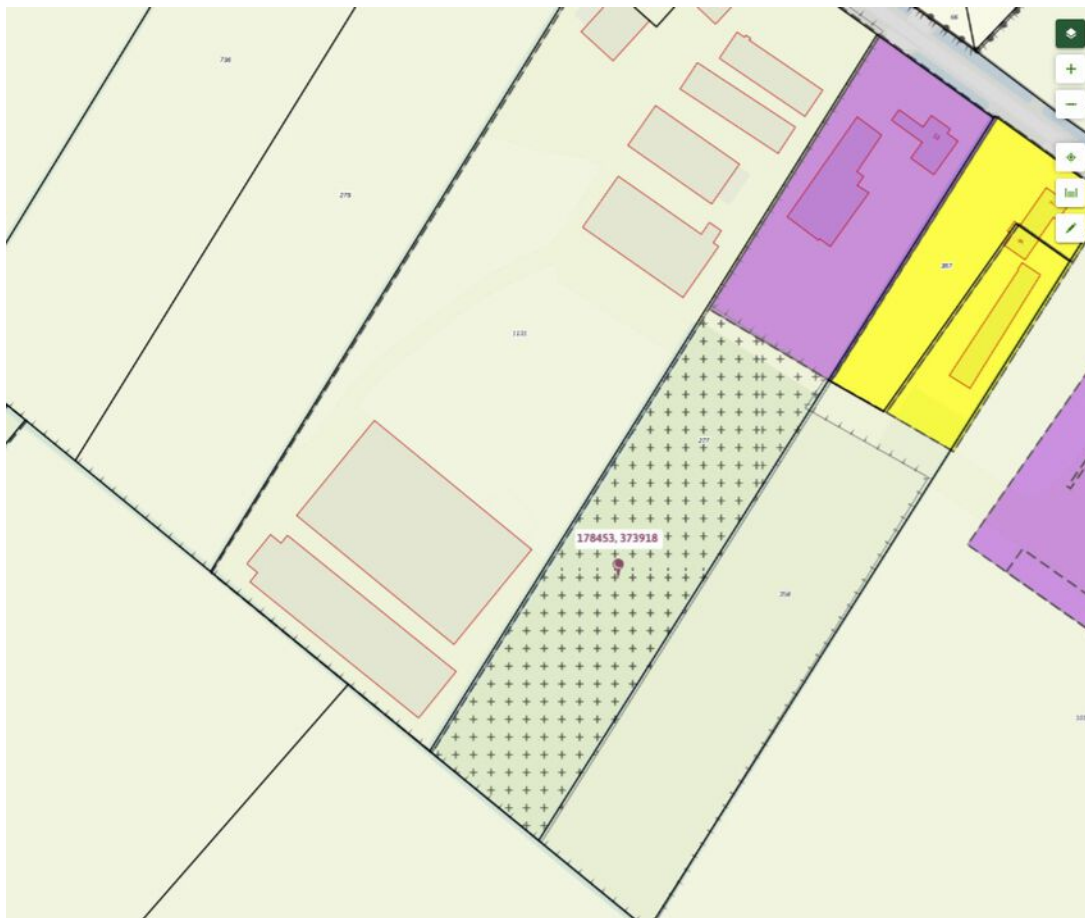
- specifieke vorm van bedrijf - 206

Gebiedsaanduidingen (3)

- overige zone - beperkingen veehouderij >
- overige zone - bebouwingsconcentratie >
- overige zone - stalderingsgebied >



Bijlage: Bestemmingsplan



Herstelbesluit Buitengebied Someren - Deelgebied 2 (Ruiter 28)

bestemmingsplan - Gemeente Someren

meer documentkenmerken

vastgesteld 11-09-2025 - vastgesteld

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingen (2)

Agrarisch >

Waarde - Ecologie >

Gebiedsaanduidingen (2)

overige zone - bebouwingsconcentratie >

overige zone - stalderingsgebied >

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. al dan niet bedrijfsmatige agrarische doeleinden inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping 200' is een minicamping toegestaan;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 201', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing - 202', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 208', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 210', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 216', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 217', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 218', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 221', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 222', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 226', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 250' en 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 254' zijn de gronden bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'rijbak' is een buitenrijbaan voor paarden toegestaan;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 200', 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 201', 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 202', 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 203', 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 204' en 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 208' is de opslag van agrarische grondstoffen, agrarische producten en/of agrarische werktuigen ten behoeve van het gebruik, beheer en onderhoud van de direct aangrenzende agrarische gronden toegestaan;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 200' is tevens het hobbymatig houden van dieren toegestaan;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan ten behoeve van het aangrenzende agrarische bedrijf;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen 200' zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan ten behoeve van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf;
- i. groenvoorzieningen;
- j. landschapselementen;
- k. infiltratie;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van water, waterberging en infiltratie;
- m. extensief recreatief medegebruik;
- n. erfbeplanting.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op of in de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen er wel terreinafscheidingen en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden.
- c. De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 1 m¹ bedragen.
- d. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen aansluitend aan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' opgericht te worden en zijn maximaal 3 m¹ hoog, met uitzondering van hagelnetten waarvan de hoogte niet meer dan 5 m¹ mag bedragen.
- e. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen 200' zijn lage permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.
- f. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping 200' zijn maximaal 3 stacaravans toegestaan.
- g. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping 200' is één prieeltje toegestaan, met een maximale oppervlakte van 22 m² en een maximale bouwhoogte van 2,1 m¹.
- h. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilgelegenheid voor dieren 200' mag de maximale oppervlakte 25 m² en de bouwhoogte mag maximaal 3,1 m¹ bedragen.
- i. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilgelegenheid voor dieren 201' mag de maximale oppervlakte 19 m², de bouwhoogte mag maximaal 3,9 m¹ en de goothoogte mag maximaal 1,8

- m¹ bedragen.
- j. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 200' mag de maximale oppervlakte 107 m², de bouwhoogte mag maximaal 4,8 m¹ en de goothoogte mag maximaal 2,7 m¹ bedragen.
 - k. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 201' mag de maximale oppervlakte 549 m², de bouwhoogte mag maximaal 4,2 m¹ en de goothoogte mag maximaal 2,2 m¹ bedragen.
 - l. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 202' mag de maximale oppervlakte 84 m², de bouwhoogte mag maximaal 5,85 m¹ en de goothoogte mag maximaal 3,15 m¹ bedragen.
 - m. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 203' mag de maximale oppervlakte 240 m², de bouwhoogte mag maximaal 4,25 m¹ en de goothoogte mag maximaal 2,15 m¹ bedragen.
 - n. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 204' mag de maximale oppervlakte 240 m², de bouwhoogte mag maximaal 4,25 m¹ en de goothoogte mag maximaal 2,15 m¹ bedragen.
 - o. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 208' mag de maximale oppervlakte 21 m² en de bouwhoogte mag maximaal 2,9 m¹ bedragen.
 - p. Ter plaatse van de veldschuren genoemd onder sub j tot en met sub o, is het bouwen, herbouwen, verbouwen, nieuwbouwen, vervangen en/of uitbreiden van bouwwerken niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken ten behoeve van schuilgelegenheid voor dieren

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1a voor het realiseren van een schuilgelegenheid voor dieren die hobbymatig worden gehouden. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. de schuilgelegenheid wordt niet opgericht ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
- b. een schuilgelegenheid is slechts toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie';
- c. een schuilgelegenheid is niet toegestaan binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie';
- d. aangetoond is dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om een soortgelijke voorziening ter plaatse van de bestemming 'Wonen' of andere gelijk te stellen bestemming op te richten of bestaande bebouwing als schuilgelegenheid te gebruiken;
- e. per agrarisch perceel mag maximaal één schuilgelegenheid worden opgericht, met dien verstande dat het perceel een minimale oppervlakte heeft van 2.500 m²;
- f. de schuilgelegenheid wordt opgericht op een afstand van ten minste 2 m¹ en ten hoogste 10 m¹ van de bestemmingsgrens;
- g. de schuilhut moet minimaal aan één zijde open zijn;
- h. de maximaal toegestane goothoogte is maximaal 2,5 m¹;
- i. de maximaal toegestane bouwhoogte is maximaal 3 m¹;
- j. de dakhelling is minimaal 20 graden en maximaal 45 graden;
- k. de oppervlakte is maximaal 25 m²;
- l. binnen- en buitenopslag van goederen en aanverwante zaken is niet toegestaan;
- m. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de omliggende functies, hetgeen onder andere betekent dat de schuilgelegenheid passend is in het landschap. Om te bepalen of de schuilgelegenheid passend is in het landschap, wordt getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011;
- n. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.

3.3.2 Afwijken ten behoeve van buitenrijbaan voor paarden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1a voor het oprichten van een buitenrijbaan voor paarden. Hierbij gelden tenminste de volgende randvoorwaarden:

- a. er is maximaal één buitenrijbaan toegestaan, behorende bij de direct aansluitende bestemming 'Wonen' of daarmee gelijk te stellen bestemming;
- b. per aangrenzend bestemmingsvlak is maximaal één buitenrijbaan toegestaan;
- c. de buitenrijbaan is uitsluitend voor hobbymatig gebruik toegestaan;
- d. de afstand tot een (bedrijfs-)woning van een derde bedraagt minimaal 50 m¹;
- e. de oppervlakte bedraagt maximaal 1.200 m²;

- f. de bouwhoogte van de terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,5 m¹;
- g. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m¹;
- h. maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan;
- i. binnen een afstand van 100 m¹ van gronden met de bestemming 'Natuur' zijn geen lichtmasten toegestaan;
- j. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.

3.3.3 Afwijken ten behoeve van terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1c voor een grotere bouwhoogte van terreinafscheidingen tot maximaal 2,5 m¹. Hierbij gelden tenminste de volgende randvoorwaarden:

- a. de terreinafscheiding is noodzakelijk ten dienste van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
- b. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies, hetgeen onder andere betekent dat de terreinafscheiding passend is in het landschap;
- c. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het in gebruik nemen en/of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een doel of op een wijze, die in strijd is met de in dit plan daaraan gegeven bestemming en/of:

- a. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- b. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verwijderen van groen ter plaatse van de functieaanduiding 'groenvoorziening';
- d. het plaatsen van zeecontainers;
- e. het gebruik van gronden en/of opstallen voor erotische dienstverlening;
- f. het gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van opslag, stort of lozing;
- g. het gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van handel, detailhandel of bedrijf;
- h. het gebruik van gronden en/of opstallen voor dag- of verblijfsrecreatie;
- i. het gebruik van gronden en/of opstallen voor bewoning;
- j. het gebruik van gronden en/of opstallen voor kuilvoeropslag, (sleuf)silo's of mestopslagsilo's;
- k. het gebruik van gronden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- l. het gebruik van gronden en/of opstallen voor lawaaisporten;

tenzij de regels van dit bestemmingsplan expliciet bepalen dat bovenstaande gebruik wel is toegestaan of een vergunning is verleend in afwijking op bovenstaande.

3.4.2 Landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 201' dient de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 4 bij het onderhavige bestemmingsplan of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd, binnen 12 maanden na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan te zijn uitgevoerd en vervolgens in stand te worden gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken ten behoeve van het aanleggen van verharding

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1b voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen. Het aanleggen en/of verharderen van wegen of paden, danwel het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen kan worden toegestaan indien:

- a. dit ten dienste staat van de doeleinden die zijn genoemd in artikel 3.1;
- b. de ontwikkeling voorziet in een hydrologische afweging op basis van het principe 'hydrologisch neutraal ontwikkelen', zoals opgenomen in artikel 34.1;
- c. er geen oneigenlijke vergroting van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' plaatsvindt;
- d. de maximaal toelaatbare oppervlakteverharding voor veepadten op agrarische huiskavels bedraagt 400 m²;
- e. de maximaal toelaatbare oppervlakteverharding voor overige verhardingen bedraagt 200 m²;
- f. per aaneengesloten agrarisch perceel kan slechts eenmalig een vergunning worden verleend voor het aanleggen van een oppervlakteverharding.
- g. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.

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

3.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, dempen dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verwijderen van landschapselementen;
- d. het verwijderen van erfbeplanting ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 201', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 202', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 208', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 210', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 216', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 217', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 218', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 221', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 222', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 226', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 250' en 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 254' waarvan de aanleg in het kader van een vergunningverlening of bestemmingsplanherziening verplicht is gesteld;
- e. het verwijderen van onverharde wegen of paden.

3.6.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 is niet vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden die vallen onder het normale onderhoud en beheer van de gronden overeenkomstig de bestemming dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn dan wel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan nog mogen worden uitgevoerd op basis van een eerder verleende vergunning.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden verband houden met de doeleinden, die aan de geldende bestemming zijn toegekend;
- b. het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk doet aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden en de mogelijkheden voor herstel van deze waarden en kwaliteiten niet (onevenredig) worden verkleind, zoals omschreven in:
 1. de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding(en);
 2. de specifieke erfbeplantingsplannen;
 3. in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011.

3.7 Wijzigingsbevoegdheden

3.7.1 Wijziging naar 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' ten behoeve van voorzieningen voor de opslag van ruwvoer voor een veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - opslag ruwvoer' voor het oprichten van voerplaten, sleufsilo's of andere voorzieningen voor de opslag van ruwvoer tot een oppervlakte van ten hoogste 0,5 hectare - niet zijnde gebouwen - voor een veehouderij. Deze bevoegdheid geldt slechts wanneer er sprake is van een grondgebonden veehouderij. Hierbij gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

- a. de bedoelde voorziening moet direct aansluiten aan een bestemmingsvlak dat een veehouderij mogelijk maakt;
- b. het bedrijf is vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- c. de bedoelde voorziening is noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering;
- d. de ruimte is binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aantoonbaar niet aanwezig;
- e. het totale oppervlak van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' na realisatie bedraagt niet meer dan 2,0 hectare;
- f. de voorzieningen mogen alleen gebruikt worden voor de opslag van ruwvoer;
- g. de hoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 2 m¹;

- h. de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
- i. de afstand tot de as van de weg is ten minste 15 m¹;
- j. 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - opslag ruwvoer' wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing conform de bepalingen uit artikel 34.2.

3.7.2 Wijziging naar 'Agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen'

Burgemeester en wethouders kunnen aan de bestemming 'Agrarisch' de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' toekennen voor het realiseren van permanente teeltondersteunende voorzieningen anders dan kassen. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. het differentiatievlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' sluit direct aan op een bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' of 'Agrarisch - Glastuinbouw' ten behoeve waarvan de teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd;
- b. de oppervlakte van het differentiatievlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' is maximaal 4 hectare;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b, is in de groenblauwe mantel de oppervlakte van het differentiatievlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' maximaal 3 hectare;
- d. de teeltondersteunende voorzieningen zijn ook op langere termijn noodzakelijk uit een oogpunt van de agrarische bedrijfsvoering. Ter zake wordt het advies van de AAB ingewonnen;
- e. wanneer permanente voorzieningen resulteren in een aaneengesloten afwaterend oppervlak, dienen deze te worden voorzien van een bergings- c.q. infiltratievoorziening, zoals opgenomen in de waterparagraaf;
- f. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, hydrologische, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- g. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van het Natuur Netwerk Brabant;
- h. de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.

3.7.3 Wijziging naar 'Agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping'

Burgemeester en wethouders kunnen aan de bestemming 'Agrarisch' de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping' toevoegen ten behoeve van de realisatie of uitbreiding van een minicamping. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

- a. het betreft uitsluitend recreatief medegebruik voor kleinschalig kamperen op gronden die direct aansluiten aan een bestemmingsvlak, indien er geen ruimte is binnen het bestemmingsvlak, waar een minicamping al is toegestaan dan wel in combinatie met onderhavige wijziging via een omgevingsvergunning wordt toegestaan;
- b. per minicamping zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan. Stacaravans en trekkershutten, zijn niet toegestaan en slechts toelaatbaar binnen de aangrenzende bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf' of 'Wonen';
- c. parkeer- en ondersteunende voorzieningen, zoals op sanitair gebied, zijn niet toegestaan en slechts toelaatbaar binnen de aangrenzende bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf' of 'Wonen';
- d. de afstand tot de as van de weg dient ten minste 20 m¹ te zijn;
- e. de afstand tot woningen van derden dient ten minste 50 m¹ te zijn;
- f. de afstand tot de bestemmingsgrens dient ten minste 5 m¹ te zijn;
- g. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- h. de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.

3.7.4 Wijziging naar 'Natuur' en/of 'Water'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Natuur' of 'Water' ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur- en/of landschapselementen. Hierbij geldt de randvoorwaarde dat er geen afbreuk wordt gedaan aan andere belangen in de omgeving, zoals agrarische belangen.

3.7.5 Wijziging van 'Agrarisch' naar 'Agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'

Burgemeester en wethouders kunnen aan de bestemming 'Agrarisch' de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' toevoegen ten behoeve van de realisatie van landschappelijke inpassing. Hierbij geldt de voorwaarde dat de inpassing direct aansluit bij het bestemmingsvlak waar een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

3.7.6 Wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' (voor een Ruimte voor Ruimte-woning)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het oprichten van een Ruimte voor Ruimte-woning. Hierbij gelden tenminste de volgende randvoorwaarden:

- a. er is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aanwezig, samengesteld conform de geldende regelgeving in dit kader;
- b. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende functies mogen niet worden belemmerd door de wijziging;
- c. de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.
- d. de overige regels zoals neergelegd in Artikel 18 'Wonen' zijn van overeenkomstige toepassing op de nieuw te bouwen woning.

Artikel 8 Bedrijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in milieucategorie 1 en 2, zoals genoemd in de Brochure bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
- b. in afwijking van sub a is ter plaatse van een locatie waar een agrarisch verwant bedrijf of agrarisch-technisch hulpbedrijf is gevestigd en als dusdanig opgenomen in de tabel in artikel 8.2.1g, slechts een agrarisch verwant bedrijf of agrarisch-technisch hulpbedrijf toegestaan;
- c. in afwijking van sub a en sub b is ter plaatse van een locatie die is opgenomen in de tabel in artikel 8.2.1g, ook de in die tabel opgenomen specifieke activiteit en bijbehorende hogere milieucategorie toegestaan;
- d. per bestemmingsvlak is één bedrijf toegestaan;
- e. bedrijfswoning(en), tenzij anders toegestaan conform de tabel in artikel 8.2.1g;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van water, waterberging en infiltratie;
- g. verhardingen, parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. tuinen en erven;
- j. productiegebonden detailhandel (verkoop eigen producten) is als ondergeschikte functie toegestaan met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- k. extensief recreatief medegebruik;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 223', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 225', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 230', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 231' en 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 239' zijn de gronden tevens bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen;
- m. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 230' zijn tevens afscherpende voorzieningen toegestaan in verband met de bedrijfsvoering van het toegestane bedrijf;
- n. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stalling auto's 200' is het stallen van auto's toegestaan;
- o. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - statische opslag 200' is statische opslag toegestaan, met een maximale oppervlakte van 260 m²;
- p. **ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag 200' is buitenopslag en het plaatsen en gebruiken van containers toegestaan ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf;**
- q. ter plaatse van de functieaanduiding 'tuin' is uitsluitend een tuin toegestaan;
- r. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide 201' is uitsluitend een dierenweide toegestaan.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a. Op of in de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in artikel 8.1 genoemde bestemming.
- b. Ter plaatse van de functieaanduiding 'tuin', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 223', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 225', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 230', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 231' en 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 239' is het oprichten van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en het aanleggen van verhardingen niet toegestaan. Perceelsgedeelten met deze functieaanduidingen worden niet aangemerkt als erf, zoals bedoeld in artikel 1, bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.
- c. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 230' is het aanleggen van afscherpende voorzieningen toegestaan.
- d. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide 201' is het oprichten van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en het aanleggen van verhardingen niet toegestaan.
- e. De ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.
- f. De oppervlakte voor bebouwing, verharding en andere voorzieningen mag maximaal 90% van het bestemmingsvlak bedragen zodat er 10% overblijft voor de groene erfinrichting/landschappelijke inpassing.
- g. Er mag worden gebouwd overeenkomstig de volgende tabel en de navolgende bouwregels:

code	adres	bedrijfs-woning	specifieke activiteit en milieucategorie	maximale opp. bedrijfsbebouwing
------	-------	-----------------	--	---------------------------------

				(exclusief woningen en bijgebouwen)
sb-200	Brimweg 4	1	Verhuur opslagunits (cat. 2)	1.331 m ²
sb-201	G. Verbernedijk 54	1	Autoherstelinrichting (cat. 2)	488 m ²
sb-202	Hollandseweg 21/21a	1	Aannemersbedrijf (cat. 2)	2.000 m ²
sb-203	Kerkendijk 25	1	Vloerenbedrijf (cat. 3.1)	400 m ²
sb-204	Kerkendijk 61	1	Grond- en sloopwerken (cat. 3.1)	1.625 m ²
sb-205	Laarstraat 5	1	Agrarisch verwant bedrijf (cat. 3.1)	628 m ²
sb-206	Laarstraat 11	1	Agrarisch verwant bedrijf (cat. 3.1)	480 m ²
sb-207	Nieuwendijk 70a/70b	1	Stalling en onderhoud kermisattracties (cat. 3.1)	1.530 m ²
sb-208	Nieuwendijk 84/84a	1	Aannemersbedrijf/houthandel (cat. 3)	2.650 m ²
sb-209	Nieuwendijk 90/92	1	Bouwbedrijf (cat. 2)	3.000 m ²
sb-210	Nieuwendijk 126/126a	1	Houtzagerij / houtverzelbewerking (cat. 3.2)	3.500 m ²
sb-211	Nieuwendijk 132	1	Agrarisch verwant bedrijf (cat. 2)	730 m ²
sb-212	Ploegstraat 56/58	1	Agrarisch verwant bedrijf (cat. 2)	1.200 m ²
sb-213	Ploegstraat 59/59a	1	Machinebouw en constructiewerk (cat. 3.1)	1.466 m ²
sb-214	Ruiter 23/25	1	Gemechaniseerd grondverzetbedrijf (cat. 3.1)	620 m ²
sb-215	Ruiter 28	0	Ambachtelijk bedrijf (cat. 2)	402 m ²
sb-216	Zandstraat 42/42a	1	Agrarisch verwant bedrijf (cat. 3)	1.650 m ²

8.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing mag niet meer zijn dan in de tabel is aangegeven;
- de maximaal toegestane goothoogte is 4,5 m¹;
- de maximaal toegestane bouwhoogte is 8 m¹;
- de dakhelling dient tussen de 20 graden en 60 graden te zijn;
- de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
- de afstand tot de as van de weg is ten minste 20 m¹.

8.2.3 Schuilgelegenheid voor dieren

Voor het bouwen van schuilgelegenheden voor dieren, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 210', gelden de volgende regels:

- In afwijking van het bepaalde in 8.2.1d mogen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide 201' schuilgelegenheden voor dieren worden gebouwd met de volgende maatvoering:
 - ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilgelegenheid voor dieren 203' mag de maximale oppervlakte 20 m² bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 2 m¹ bedragen en de goothoogte mag maximaal 1,5 m¹ bedragen;
 - ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilgelegenheid voor dieren 204' mag de maximale oppervlakte 9 m² bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen en de goothoogte mag maximaal 1,8 m¹ bedragen;
- Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilgelegenheid voor dieren 205' mag de maximale oppervlakte 20 m² bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 2,9 m¹ bedragen en de goothoogte mag maximaal 2 m¹ bedragen.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bedrijfsdoelinden

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

- reclameaanduidingen dienen beperkt te blijven tot een bescheiden naamsaanduiding, waarbij de positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering past bij de uitvoering van de activiteit en de omgeving;
- de bouwhoogte van andere bouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, is maximaal 2,5 m¹ met een afstand tot de bestemmingsgrens van ten minste 5 m¹;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m¹ zijn en voor het overige maximaal 2 m¹;
- de (bouw)hoogte van afschermdende voorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 230' als bedoeld in artikel 8.1m mag maximaal 4,5 m¹ zijn;
- de bouwhoogte van constructies voor het leiden van bomen mag niet meer bedragen dan 5 m¹, met dien verstande dat constructies voor het leiden van bomen op niet minder dan 0,5 m¹ uit de perceelsgrens mogen worden gebouwd, waarbij de bomen vanaf het eigen perceel gesnoeid moeten kunnen worden en er geen sprake mag zijn van overhangende takken over de perceelsgrens.

8.2.5 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bestemmingsvlak is het aantal bedrijfswoningen toegestaan zoals opgenomen in de tabel in artikel 8.2.1g;
- b. bij herbouw mag de bedrijfswoning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande fundering en als er sprake is van uitbreiding daar direct op aansluitend;
- c. bij bouw en herbouw dient te worden aangetoond dat de bedrijfswoning noodzakelijk is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt, waarbij de noodzaak van (her)bouw niet het gevolg mag zijn van een eerder aanwezige maar inmiddels afgestoten bedrijfswoning;
- d. herbouw van een cultuurhistorisch waardevolle woning is alleen mogelijk indien dit is gericht op behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³, de inhoud van kelders wordt niet meegeteld;
- f. indien de inhoud van de bestaande bedrijfswoning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan op basis van een eerder verleende vergunning al meer bedraagt of mag bedragen, dan geldt de bestaande inhoud als maximaal toegestaan. Bij herbouw geldt dat de woning tot maximaal de vergunde inhoud mag worden teruggebouwd;
- g. voor een cultuurhistorisch waardevolle woning geldt de totale inhoud van het oorspronkelijk opgerichte pand waaraan cultuurhistorische en/of monumentale waarden aan toegekend zijn op grond van een deskundigenrapport als de maximaal toegestane inhoud;
- h. de maximaal toegestane goothoogte is 6 m¹;
- i. de maximaal toegestane bouwhoogte is 10 m¹;
- j. de dakhelling dient tussen de 20 graden en 60 graden te zijn;
- k. de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
- l. de afstand tot de as van de weg is ten minste 15 m¹.

8.2.6 Bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. per bedrijfswoning is een bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- b. in afwijking op het bepaalde in sub a is ter plaatse van de maatvoering 'maximaal oppervlakte bijgebouw' die specifieke oppervlakte toegestaan;
- c. de maximaal toegestane goothoogte is 3 m¹;
- d. de maximaal toegestane bouwhoogte is 5,5 m¹;
- e. de dakhelling dient tussen de 20 graden en 60 graden te zijn;
- f. bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m¹ achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- g. de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
- h. de afstand tot de as van de weg is ten minste 15 m¹;
- i. de maximale afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en de woning bedraagt 20 m¹;
- j. het bepaalde in sub i geldt niet indien de bestaande afstand van een vergund of krachtens overgangsrecht toegelaten bijgebouw tot de woning al meer bedraagt. In dat geval geldt deze afstand voor dit gebouw als maximaal toegestaan;
- k. bij volledige sloop en herbouw van een bijgebouw geldt 20 m¹ als maximale afstand tussen het bijgebouw en de woning, ongeacht de (afwijkende) situering van de te slopen bebouwing als bedoeld in sub j.

8.2.7 Bouwwerken geen gebouwen zijnde behorende bij bedrijfswoning

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

- a. per bedrijfswoning mag één overkapping worden gebouwd met de volgende maatvoering:
 1. oppervlakte niet meer dan 20 m²;
 2. bouwhoogte niet meer dan 3 m¹;
 3. de overkapping dient op een afstand van ten minste 1 m¹ achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
 4. afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
 5. de afstand tot de as van de weg is ten minste 15 m¹;
 6. de maximale afstand tussen de overkapping en de woning bedraagt 20 m¹;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m¹ zijn en voor het overige maximaal 2 m¹;
- c. in afwijking van sub b mag de bouwhoogte van erfafscheidingen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide 201' ook voor de voorgevelrooilijn maximaal 2 m¹ zijn;

- d. de bouwhoogte van constructies voor het leiden van bomen mag niet meer bedragen dan 5 m¹, met dien verstande dat constructies voor het leiden van bomen op niet minder dan 0,5 m¹ uit de perceelsgrens mogen worden gebouwd, waarbij de bomen vanaf het eigen perceel gesnoeid moeten kunnen worden en er geen sprake mag zijn van overhangende takken over de perceelsgrens;
- e. in afwijking van het bepaalde onder sub a tot en met sub d mag de bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal 2,5 m¹ bedragen en moet de afstand tot de bestemmingsgrens van deze bouwwerken ten minste 5 m¹ bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkende goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.2b en/of 8.2.2c voor een afwijkende goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 6 m¹ mag bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 10 m¹ mag bedragen. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van de bedrijfsgebouwen in zijn omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.

8.3.2 Herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.5b voor de herbouw van een bedrijfswoning op een andere plaats binnen het bestemmingsvlak. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. de nieuwe locatie ligt niet minder dan 5 m¹ van de bestemmingsgrens en niet minder dan 15 m¹ uit de as van de weg waaraan wordt gebouwd;
- b. de bedrijfswoning wordt gebouwd ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning;
- c. aangetoond dient te worden dat de bedrijfswoning noodzakelijk is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt, waarbij de noodzaak van (her)bouw niet het gevolg mag zijn van een eerder aanwezige maar inmiddels afgestoten bedrijfswoning;
- d. de ontwikkelingsmogelijkheden van (niet-)agrarische bedrijven in de nabijheid van de woning mogen niet worden belemmerd;
- e. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van de woning in zijn omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. met de nieuwe situering is sprake van een milieukundige en ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- g. de sloop van de oorspronkelijke bedrijfswoning is duurzaam verzekerd en dit is ook geborgd;
- h. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.

8.3.3 Afstand tot bestemmingsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.2e, 8.2.4b, 8.2.5k, 8.2.6g, 8.2.7a.4) en/of 8.2.7e voor de bouw van bouwwerken op een kortere afstand dan 5 m¹ tot de bestemmingsgrens. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. de ontwikkelingsmogelijkheden van (niet-)agrarische bedrijven in de nabijheid mogen niet worden belemmerd;
- b. er dient te worden aangetoond dat de afwijking voldoet aan de eisen die gelden in het kader van het woon- en leefklimaat;
- c. er dient te worden aangetoond dat de afwijking noodzakelijk is;
- d. indien sprake is van afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.2e en/of 8.2.4b dient te worden aangetoond dat de afwijking noodzakelijk is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt;
- e. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van de bouwwerken in zijn omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het in gebruik nemen of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een doel of op een wijze, die in strijd is

met de in dit plan daaraan gegeven bestemming en/of:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor erotische dienstverlening;
 - b. het gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van (buiten)opslag, stort of lozing;
 - c. het gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van handel of detailhandel;
 - d. het gebruik van gronden en/of opstallen voor dag- of verblijfsrecreatie;
 - e. het gebruik van opstallen voor bewoning, behoudens het wonen in bedrijfswoningen;
 - f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor andere bedrijfsdoeleinden dan volgens de bestemmingsomschrijving zijn toegestaan;
 - g. het plaatsen van zeecontainers;
- tenzij de regels van dit bestemmingsplan expliciet bepalen dat bovenstaande gebruik wel is toegestaan of een vergunning is verleend in afwijking op bovenstaande.

8.4.2 Landschappelijke inpassing

- a. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 225' dient een landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd welke kwalitatief gelijk te stellen is met het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 25 bij het onderhavige bestemmingsplan, welke rekening houdt met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - watergang' en door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd. De landschappelijke inpassing dient binnen 12 maanden na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan te zijn uitgevoerd en vervolgens in stand te worden gehouden.
- b. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 231' dient de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 31 bij het onderhavige bestemmingsplan of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd, binnen 12 maanden na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan te zijn uitgevoerd en vervolgens in stand te worden gehouden.

8.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van het perceel Laarstraat 5 conform de in artikel 8.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 223' de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 23 bij het onderhavige bestemmingsplan of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd, binnen 12 maanden na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden.
- b. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van het perceel Nieuwendijk 126-126a conform de in artikel 8.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 230' de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 30 bij het onderhavige bestemmingsplan of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd, binnen 12 maanden na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden.
- c. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van het perceel Ploegstraat 59-59a conform de in artikel 8.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 239' de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 38 bij het onderhavige bestemmingsplan of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd, binnen 12 maanden na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Statische opslag als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 8.4.1b voor statische opslag als nevenactiviteit bij een bedrijf. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. het bedrijf functioneert als zodanig en blijft dit ook in voldoende mate doen wanneer ter plaatse sprake is van statische opslag;
- b. de maximale oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van de statische opslag is 1.000 m²;
- c. er dient gebruik gemaakt te worden van bestaande bebouwing;
- d. buitenopslag is uitgesloten;
- e. opslag in kassen is uitgesloten;
- f. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.

8.5.2 Kleinschalige nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 8.4.1c, 8.4.1d en/of 8.4.1f voor kleinschalige nevenfuncties bij een bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2, of aantoonbaar daarmee gelijk te stellen qua aard en invloed, zoals genoemd in de Brochure bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. het bedrijf functioneert als zodanig en blijft dit ook in voldoende mate doen wanneer ter plaatse sprake is van een kleinschalige nevenfunctie;
- b. de activiteiten worden uitgevoerd door de bewoners van de betreffende locatie;
- c. de maximale oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van de kleinschalige nevenfunctie is 350 m²;
- d. er dient gebruik te worden gemaakt van de bestaande bebouwing;
- e. detailhandel is uitgesloten;
- f. buitenopslag is uitgesloten
- g. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.

8.5.3 Buitenopslag

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 8.4.1b voor buitenopslag bij een bedrijf. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. de buitenopslag plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak van het betreffende bedrijf;
- b. de opslag is noodzakelijk voor het ter plaatse aanwezige bedrijf;
- c. de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.

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

8.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 223', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 225', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 230', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 231' en 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 239' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden landschappelijke inpassing te verwijderen, waarvan de aanleg in het kader van een vergunningverlening of bestemmingsplanherziening verplicht is gesteld.

8.6.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.6.1 is niet vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden die vallen onder het normale onderhoud en beheer van de gronden overeenkomstig de bestemming dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn dan wel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, nog mogen worden uitgevoerd op basis van een eerder verleende vergunning.

8.6.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 8.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. De werken en/of werkzaamheden verband houden met de doeleinden, die aan de geldende bestemming zijn toegekend;
- b. het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk doet aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden en de mogelijkheden voor herstel van deze waarden en kwaliteiten niet (onevenredig) worden verkleind, zoals omschreven in:
 1. de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding(en);
 2. de specifieke erfbeplantingsplannen;
 3. in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011.

8.7 Wijzigingsbevoegdheden

8.7.1 Wijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' met de daarbij behorende en rechtsreeks verbonden gebruiks- en bouwaanduidingen wijzigen in de bestemming 'Wonen', voor zover het gaat om de bedrijfswoning met de bijbehorende grond. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf is beëindigd en hervatting van de bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan;
- b. bewoning van bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
- c. het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen, erf, tuin en verharding en heeft een omvang van maximaal 2.500 m²;
- d. de overige gronden van het voormalige bestemmingsvlak 'Bedrijf' krijgen dezelfde bestemming als de omliggende gronden;
- e. er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats, behalve indien er sprake is van gelijktijdige toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 18.7.2;
- f. voor het overige wordt ook voldaan aan de bepalingen van Artikel 18 (Wonen);
- g. de sloop van overtollige bebouwing is duurzaam verzekerd tenzij de bebouwing cultuurhistorische, architectonische en/of landschappelijke waarden bezit;
- h. er is geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan is door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is;
- i. de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.

Artikel 26 Waarde - Ecologie

26.1 Bestemmingsomschrijving

26.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende enkel- en/of dubbelbestemmingen, mede bestemd voor herstel, instandhouding, versterking en duurzame ontwikkeling van:

- a. de in het Natuurbeheerplan Brabant vastgelegde natuurlijke en landschappelijke waarden van het ter plaatse gelegen Natuur Netwerk Brabant; en
- b. bosgebieden, kleinere bosjes en houtopstanden die vallen onder het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming.

26.1.2 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, zijn de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteiten toegestaan.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

26.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in de voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor de instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden, en ten dienste van de in artikel 26.1.1 omschreven bestemming, worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. de maximaal toegestane bouwhoogte van terreinafscheidingen is 2 m¹;
- b. de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, niet zijnde terreinafscheidingen is 3 m¹;
- c. het maximaal toegestane oppervlak van bouwwerken, niet zijnde terreinafscheidingen is 10 m².

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Afwijken ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 26.2.2a voor het bouwen van terreinafscheidingen hoger dan 2 m¹. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. het belang van de in artikel 26.1.1 genoemde waarden wordt niet aangetast;
- b. de betreffende bebouwing is mogelijk op grond van de onderliggende enkel- en/of dubbelbestemming(en).

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

26.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, allen dieper dan 0,5 m¹, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen;
- b. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verwijderen van landschapselementen;
- d. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- e. het verwijderen van gewassen en beplanting, anders dan landschapselementen, voor zover deze deel uitmaken van het Natuur Netwerk Brabant;
- f. het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van tuinbouw of agrarische houtteelt.

26.4.2 Uitzonderingen

- Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 26.4.1 is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden die:
- a. vallen onder het normale onderhoud en beheer van de gronden overeenkomstig de overige bestemmingen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
 - b. reeds in uitvoering zijn danwel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan nog mogen worden uitgevoerd op basis van een eerder verleende vergunning.

26.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 26.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. De werken en/of werkzaamheden verband houden met de doeleinden, die aan de geldende bestemming zijn toegekend;
- b. het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk doet aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden en de mogelijkheden voor herstel van deze waarden en kwaliteiten niet (onevenredig) worden verkleind, zoals omschreven in:
 1. de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding(en);
 2. in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011.

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS



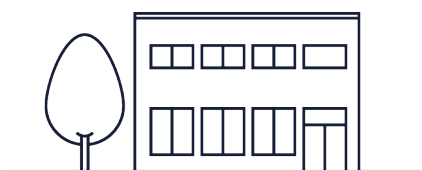
Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!