Schitterende instapklare bedrijfswoning met zeer ruime bedrijfshal op royaal perceel

Hermansstraat 17-17A te Hoeven



Vraagprijs	**: € 1.385.000 k.k.**
Oppervlakte	**: 3.200 m²**
Oplevering	**: in overleg**

Vermeeren Makelaardij B.V. Ettenseweg 42 4891 XV Rijsbergen T. 076 596 4171 M. 06 517 28 086
IBAN NL18RABO 011 37 66 084 info@vermeerenmakelaardij.nl
KvK Breda 20131955 BTW nr. NL8180.42.485.B01

Algemeen

Wat een buitenkans is dit! Een instapklare en luxe afgewerkte ruime en geriefelijke vrijstaande woning (ca. 911 m³) met een goed onderhouden ruime bedrijfshal (ca. 700 m² excl. verdieping) gelegen op een perceel van ca. 3.200 m² in een groenrijke omgeving aan de rand van Hoeven. Het betreft hier een woning met 5 slaapkamers, riante tuin met zwemvijver, tuinhuis met sauna/welnessruimte en een recreatieruimte en overkapping, gelegen net buiten de bebouwde kom van Hoeven.
De woning is gelegen op ca. 2 autominuten van het centrum van Hoeven, dat met een dorps karakter toch voorziet in alle dagelijkse voorzieningen.
Naast de centraal in het dorp gelegen grote Albert Heijn supermarkt, bevat de kern alle overige voorzieningen zoals o.a. bakkers, kappers, drogisterijen en restaurants. Alles is te voet of op de fiets bereikbaar. Wilt u van het buitenleven genieten? Dan is zowel het bos als de polder om de hoek.
Met een basisschool in het dorp en zowel de middelbare scholen van Etten-Leur als Oudenbosch per fiets te bereiken, is het voor uw kinderen ook goed wonen in Hoeven.
Sportief gezien is er een keur aan actieve sportverenigingen met o.a. voetbal, tennis, korfbal en fitness. Een huisartsencentrum met apotheek en twee fysiocentra maken het plaatje compleet, waardoor Hoeven een hele fijne plaats is om te wonen.
Hoeven vormt daarnaast een prima uitvalsbasis voor woon-werkverkeer richting zowel Breda of Tilburg als de Drechtsteden of Rotterdam, terwijl ook de Zeeuwse kust makkelijk en snel te bereiken is. De woning is centraal gelegen ten opzichte van de uitvalswegen naar zowel de A58 als de A17, die beide binnen 8 minuten aan te rijden zijn.









Een rustige straat met ruime parkeergelegenheid en eigen privé oprit

Woning

De woning is omstreeks 2000 traditioneel en met een sierlijke steen netjes en degelijk gebouwd, Opgetrokken met geïsoleerde spouwmuren, betonnen begane grond- en verdiepingsvloer, geïsoleerd samengesteld zadeldak, gedekt met gebakken pannen en voorzien van zinken goten, hardhouten kozijnen met roedeverdeling en dubbele beglazing. De woning is voorzien van sierlijk metselwerk met rollagen en zgn. muizentandjes. Links achter de woonkamer is nog een extra ruimte aangebouwd met slaap-/ verblijfsruimte en eigen sanitaire voorzieningen op begane grond. De inhoud bedraagt ca. 911 m³ en de woonoppervlakte bedraagt ca. 253 m². De woning heeft een energielabel C, geldig tot 22-04-2032.

De woning is voorzien van vloerverwarming in keuken, entree en aangebouwde unit.Tevens voorzien van een Remeha CV-ketel (bwj. 2012) en een meterkast met 6 groepen, 2 aardlekschakelaars en 1 kookgroep.
Aan de rechterzijde is er een prive-oprit (met betonklinkers) en stenen scheidingsmuur. Verder voorzien van een carport met veranda en een tuinhuis (totaal geschat ca. 100 m²), evenals een tweede, stenen, bijgebouw (ca. 35 m²) met pannen gedekt zadeldak, overkapping en natuurlijke zwemvijver. Achter dit gebouw staat een houten carport (ca. 35 m²). De achtertuin bestaat uit enkele sierlijke bomen, die in de zomer een heerlijke schaduw geven. De woning is in prima staat en is instapklaar.



Globale indeling:

Aan de voorzijde voorzien van een ruime hal met tegelvloer, smw-wanden, stucplafond, meterkast, garderobe-nis en trapopgang naar de 1e verdieping.





Woonkamer

Een zeer ruime en lichte woonkamer is voorzien van Frans eikenhouten vloerdelen, stucwanden, stucplafond met spotjes en een schouw met open (gas)haard. Vanuit hier toegang naar de hal, keuken en aangrenzende logeerruimte op begane grond.







Woonkeuken

De grote woonkeuken (2020) is voorzien van nieuwe laminaatvloer, stucwanden, stucplafond met spotjes en tevens is hierin ook de afzuiging verwerkt.
Het moderne keukenblok is in hoekopstelling met o.a. hardstenen aanrechtblad, enkele spoelbak met Quooker kraan, 4-pits inductiekookplaat, ladekasten, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. Vanuit de keuken heeft u een schitterend uitzicht op het achtergelegen terras en tuin en welke ook middels dubbele openslaande deuren bereikbaar zijn.







Bijkeuken

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een ruime zijingang met toegang naar de ruime woonkeuken, een geheel betegelde toiletruimte met fonteintje en een deels betegelde bijkeuken met opstelplek voor zowel wasmachine-, als droger en cv-ketel en toegang tot de entree/ hal.





Multifunctionele ruimte met badkamer

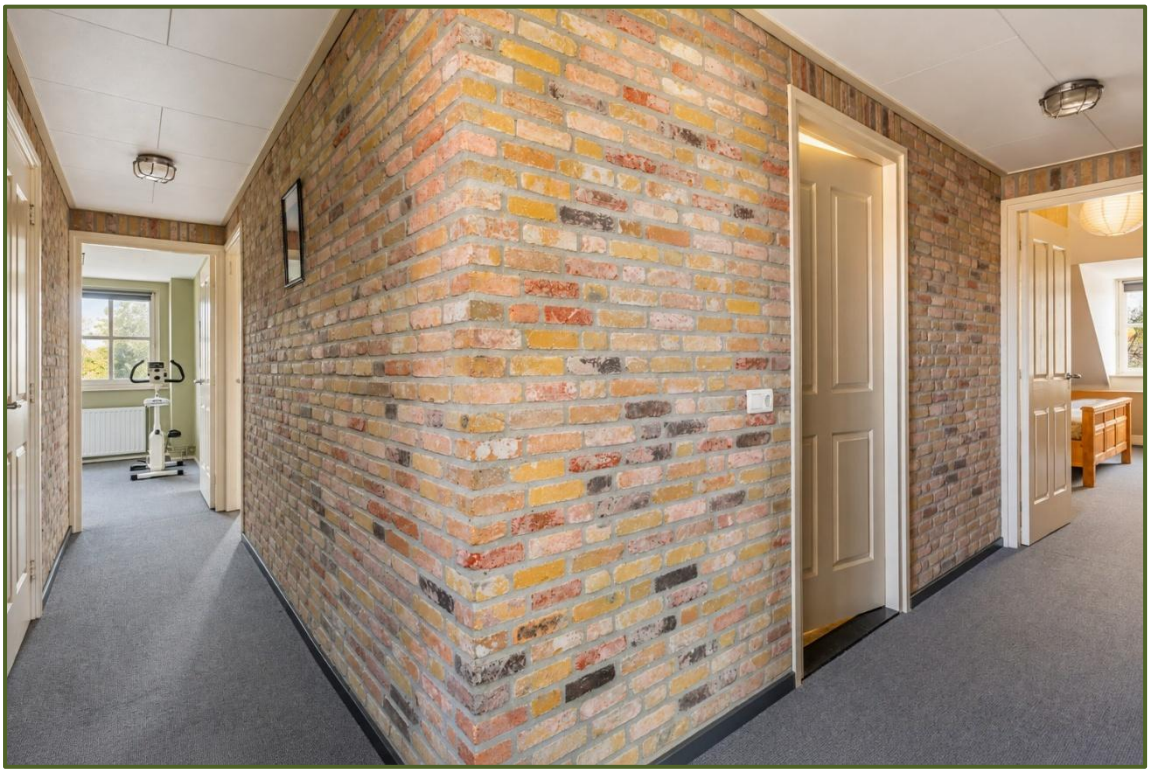
Via de tuindeuren van de woonkamer is een verblijfsruimte gecreëerd (2018) met slaap-/ verblijfsgelegenheid, eigen entree met vaste kast en moderne douche- en toiletgelegenheid. Deze ruimte is v.v. airco welke voldoende capaciteit heeft om de gehele begane grond mee te koelen. Ook te gebruiken als slaapkamer op begane grond.





Globale indeling 1e verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een 5-tal slaapkamers welke nagenoeg allen op de kamers zelf zijn voorzien van stucwanden, stucplafonds en tapijtvloer, twee van de slaapkamers hebben een dakkapel.













Badkamer

Voorzien van ruime geheel betegelde badkamer met wastafelmeubel met 2 natuurstenen waskommen, stucplafond met spotjes, royale inloopdouche, zwevend toilet en 2-persoons ligbad.







Verder is er nog een strijkkamer annex berging met aan 2 zijdes een vaste kastenwand.

Bijgebouw I

Bestaande uit ruime carport (ca. 18m²), overkapping (ca. 30 m²) met heaters, kleine en een grote berging (ca. 18 m²) (beide v.v. elektra) en recreatieruimte (ca. 39 m²) welke is ingericht als bar. Voorzien van verwarming, elektra, krachtstroom, (koud)wateraansluiting, riolering, tap-/ en koelinstallatie. De wanden zijn opgetrokken uit hout en aan de binnenzijde afgewerkt met houten panelen. De wand tussen de carport en overkapping is desgewenst te verplaatsen en/of te verwijderen. Afgewerkt met een deels pannen gedekt en plat dak.





Bijgebouw II

Dubbelsteens geïsoleerd gebouwd (ca. 22 m², excl. overkapping), voorzien van een sauna en een aparte infra-roodsauna, verwarming d.m.v. kachel, elektra, krachtstroom, (koud)wateraansluiting, deels bezolderd, dubbele deur, loopdeur richting overkapping/ terras.
Ernaast ligt een natuurlijke (onderhoudsvriendelijke) zwemvijver.
Het pompsysteem is weggewerkt in de grond onder het ondiepe vijvergedeelte. Er ligt een drainagesysteem.





Bijgebouw III

Op locatie bevindt zich een nette houten carport/overkapping, zowel toegankelijk vanuit de tuin als de buitenruimte achter de bedrijfshal.





Tuin

De tuin is in 2018 ingericht, gelegen op het zuidwesten, grotendeels voorzien van gazon, omgeven door een natuurlijke haag en grenzend aan akkerlandschap.
Voorzien van een bestraatte oprit met houten poort, voortuin is keurig onderhouden en ingericht met vaste plantenborders met paadjes met sierbestrating.
Er is een buitenkraan en in de achtertuin ligt een ondergrondse beregening, welke nog aangesloten moet worden. Er zijn diverse toegangsmogelijkheden vanuit de tuin naar de bedrijfshal of de omliggende buitenruimte.









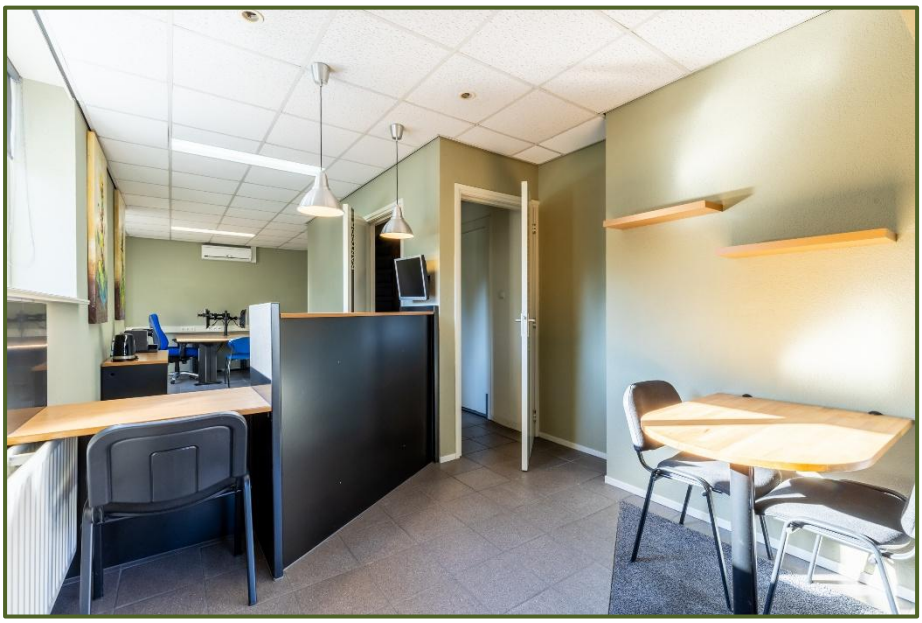


Bedrijfshal

De bedrijfshal is in 2000 geheel nieuw gebouwd, opgetrokken met stalen spanten, stalen gordingen en voorzien van deels in metselwerk opgetrokken spouwmuren (ca. 2m. hoogte) met isolatie, met deels metalen gevelplaten aan de buitenzijde en aan de binnenzijde paneelplaten (geluiddempend). Hierbij zijn normaal gangbare toegangsdeuren en raamvoorzieningen opgenomen. Nagenoeg geheel voorzien van platte daken, welke deels zijn afgezet met damwand isolatiedakplaten en deels van pvc-folie. Waterafvoer geschiedt middels goten aan de zijkanten. Op het dak bevinden zich enkele afzuiginstallaties en een lichtkoepel. De vloer bestaat uit een vloeistofdichte betonvloer, voorzien van olie- en vetafscheider zoals voorgeschreven bij dergelijke bedrijven, houten kozijnen en verdiepingsvloeren, cv-combiketel en alarminstallatie.
Verder is er nog een separate meterkastruimte aanwezig (met tussenmeters voor aftakking naar naastgelegen bedrijfswoning) en een tweede vaste trapopgang naar de bovengelegen kleedruimte en kantine. Oppervlakte bedrijfshal begane grond is ca. 700 m², oppervlakte 1e verdieping kantoorruimte en kantine- en kleedruimte totaal ca. 100 m².

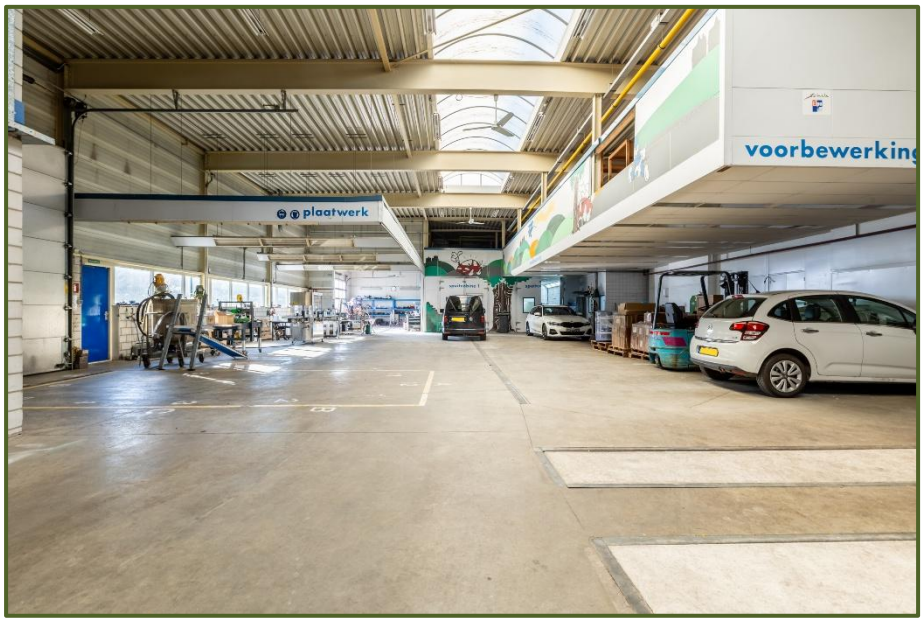


Aan de voorzijde bevindt zich een entree met tegelvloer, stucwanden, systeemplafond, airconditioning en een toiletruimte. Hier bevindt zich tevens de receptie/balie en toegang tot een kantoor. Vanuit het kantoor is er een trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de werkruimte. Aan de rechtervoorzijde is een tweede kantoor gesitueerd met een aparte entree. De werkplaats is voorzien van diverse afdelingen zoals geheel betegelde toiletruimte, wasplaats met afvoergoot, de-montageplaatsen, spuitcabines, meterkast, meng/lakruimte en machinekamer. Aan de achterzijde bevindt zich nog een separate ruimte voor verfafval en verfopslag. Aan de linkerzijde bevindt zich een aparte hoogspanningsruimte t.b.v. een trafo-installatie, waar maandelijkse vastrechtkosten opzitten van € 145,=.





Daarnaast is er in de werkplaats nog een entresol van ca. 90 m² aanwezig aan de rechterzijde welke via een vast trap bereikbaar is. Op deze entresol bevindt zich ook een verwarmingsinstallatie, waarvan de brander vernieuwd is. In het midden van de werkplaats bevinden zich diverse werkplekken of opstelmogelijkheden. Er zijn ook enkele heathers en tl-verlichting aanwezig.
Omstreeks 2005 is aan de linkerzijde nog een opslagruimte aangebouwd met een loopdeur en een overheaddeur en waar nog een doorbraak naar de voorgelegen bedrijfsruimte is gemaakt. Achter op het perceel bevinden zich nog enige eenvoudige bergingen.
De 1e verdieping aan de voorzijde is voorzien van een overloop met toegang tot twee ruime kantoren/vergaderruimtes, waarvan 1 een doorloop heeft naar de kantine voorzien van tegel/stucwanden, systeemplafond en een keukenopstelling. Tevens voorzien van nette toiletruimte op de overloop.

















Kadastrale bekendheid

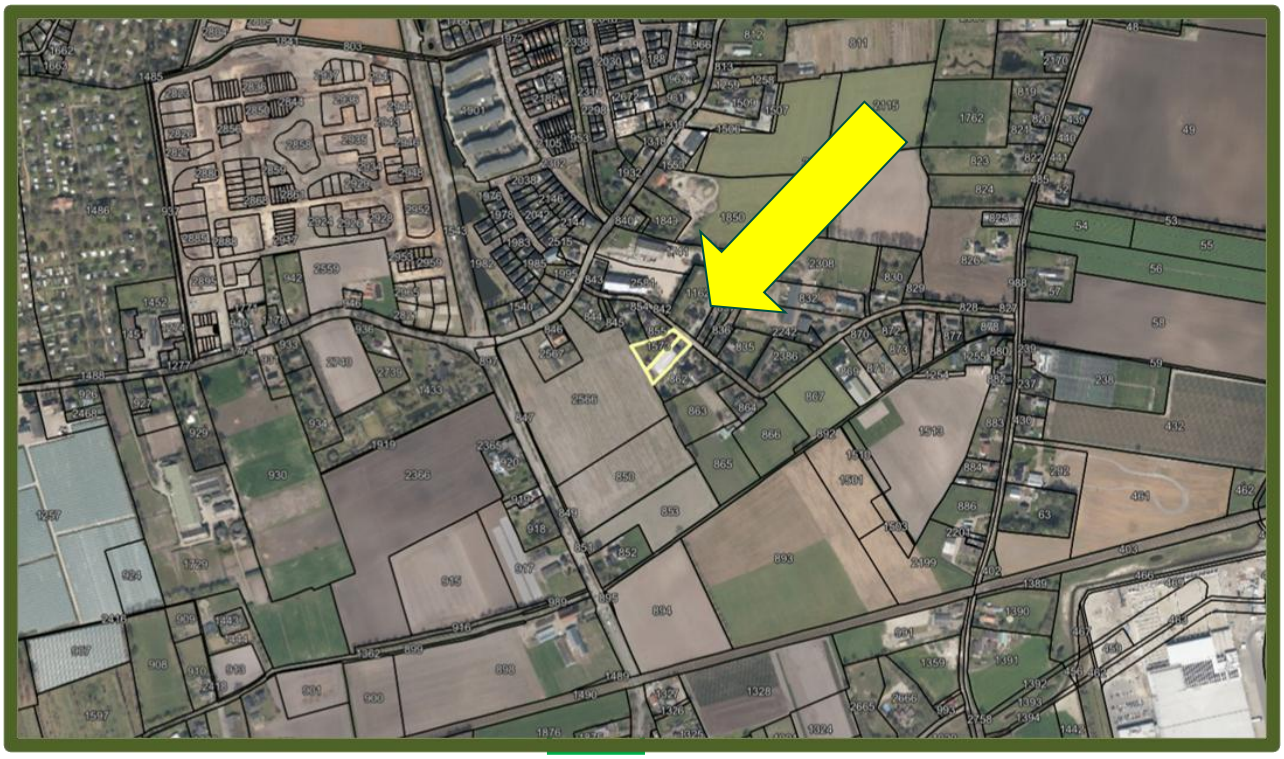
Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Hoeven	H	1573	16 a 80 ca
Hoeven	H	1574	15 a 20 ca

Totaal			32 a 00 ca

Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Halderberge, hebben de opstanden in het bestemmingsplan een normaal gangbare enkelbestemming “Bedrijf” met functieaanduiding “Garage”. Wij wijzen er wel op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken hiertoe 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.

Ligging



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.

*

Er is bij onze opdrachtgever geen aanwezigheid van verontreinigingen, olietanks of asbesthoudende materialen bekend.

*

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 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. De weergegeven maatvoeringen zijn mogelijk niet geheel conform de werkelijkheid, maar mogen door koper van tevoren worden nagemeten.

*

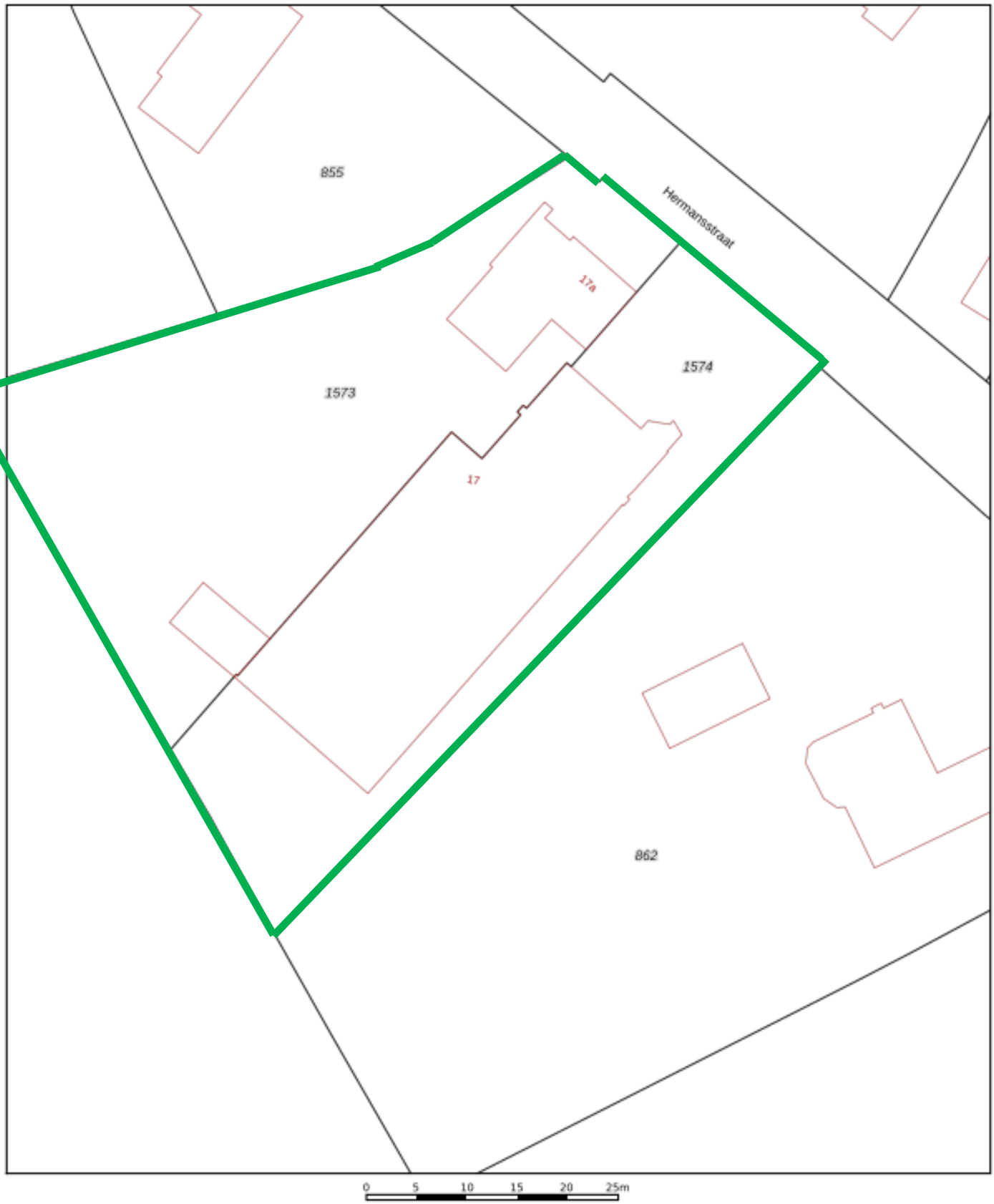
De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse 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 zich het recht 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.



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hoeven
Sectie	H
Perceel	1574

kadaster



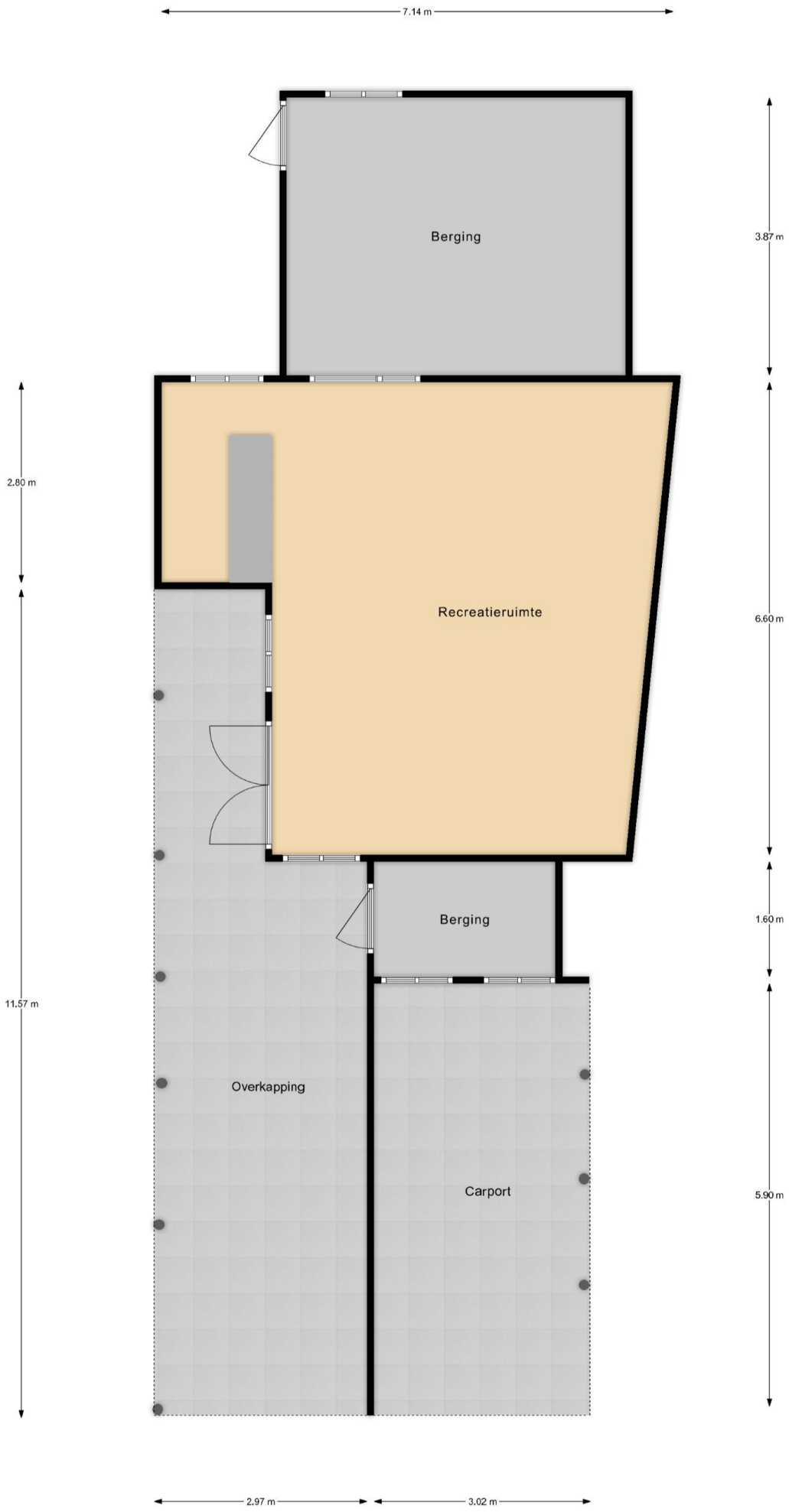
Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



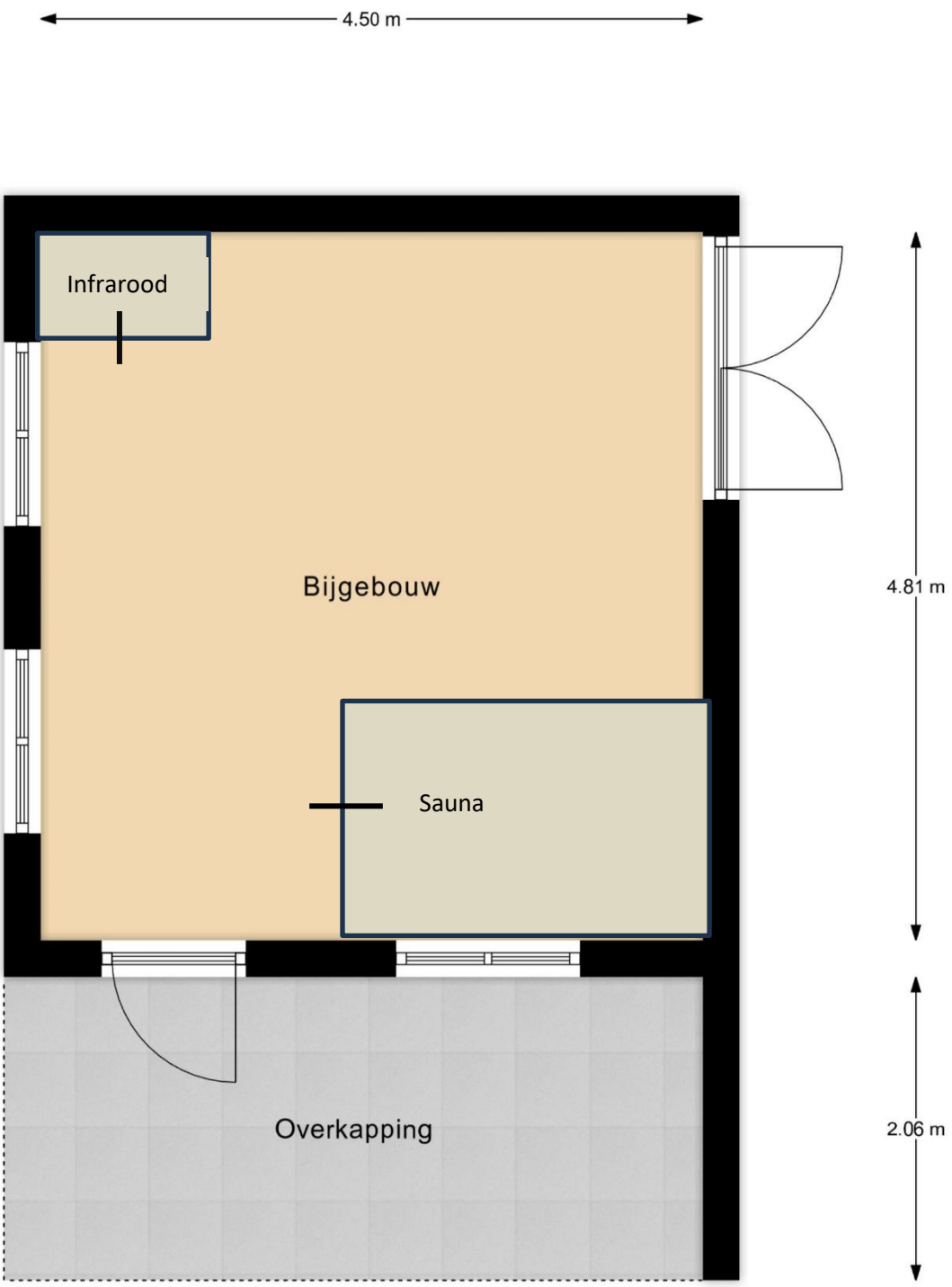
Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



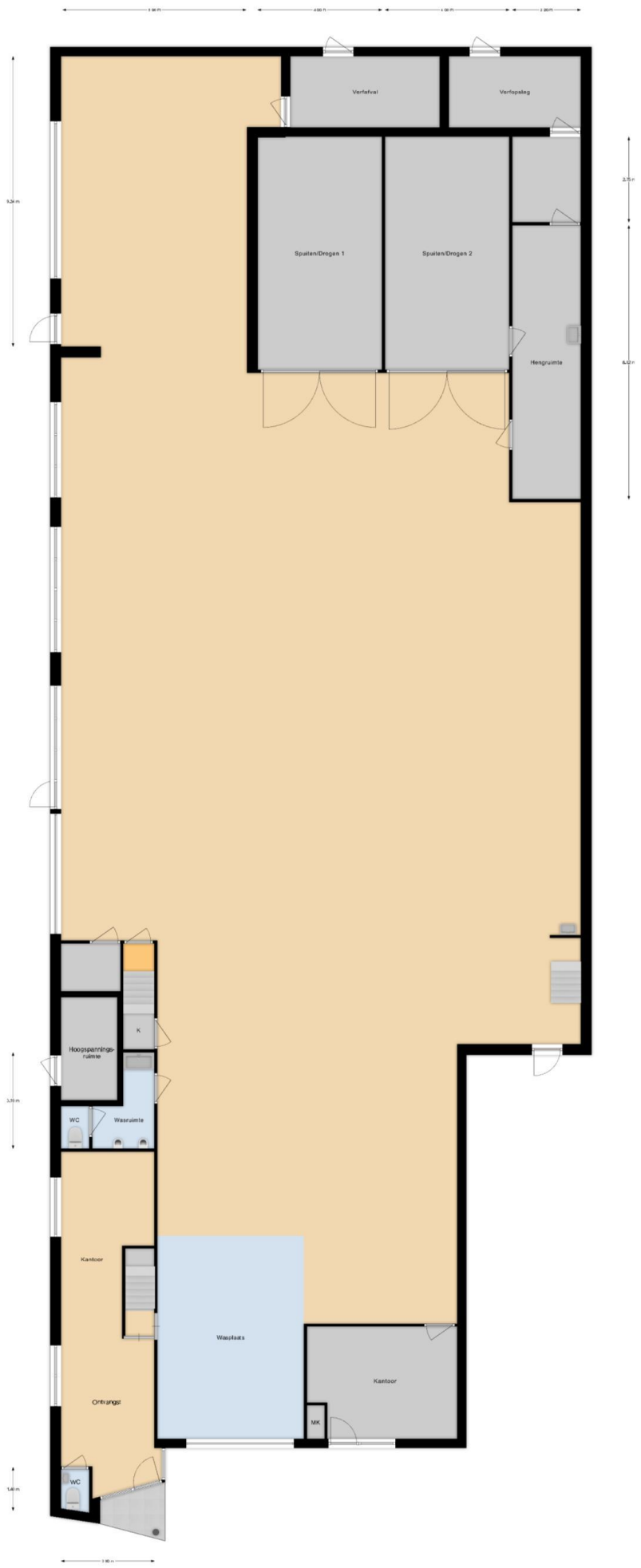
Bijgebouw 1

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Bijgebouw 2

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Bedrijfsloods Begane Grond

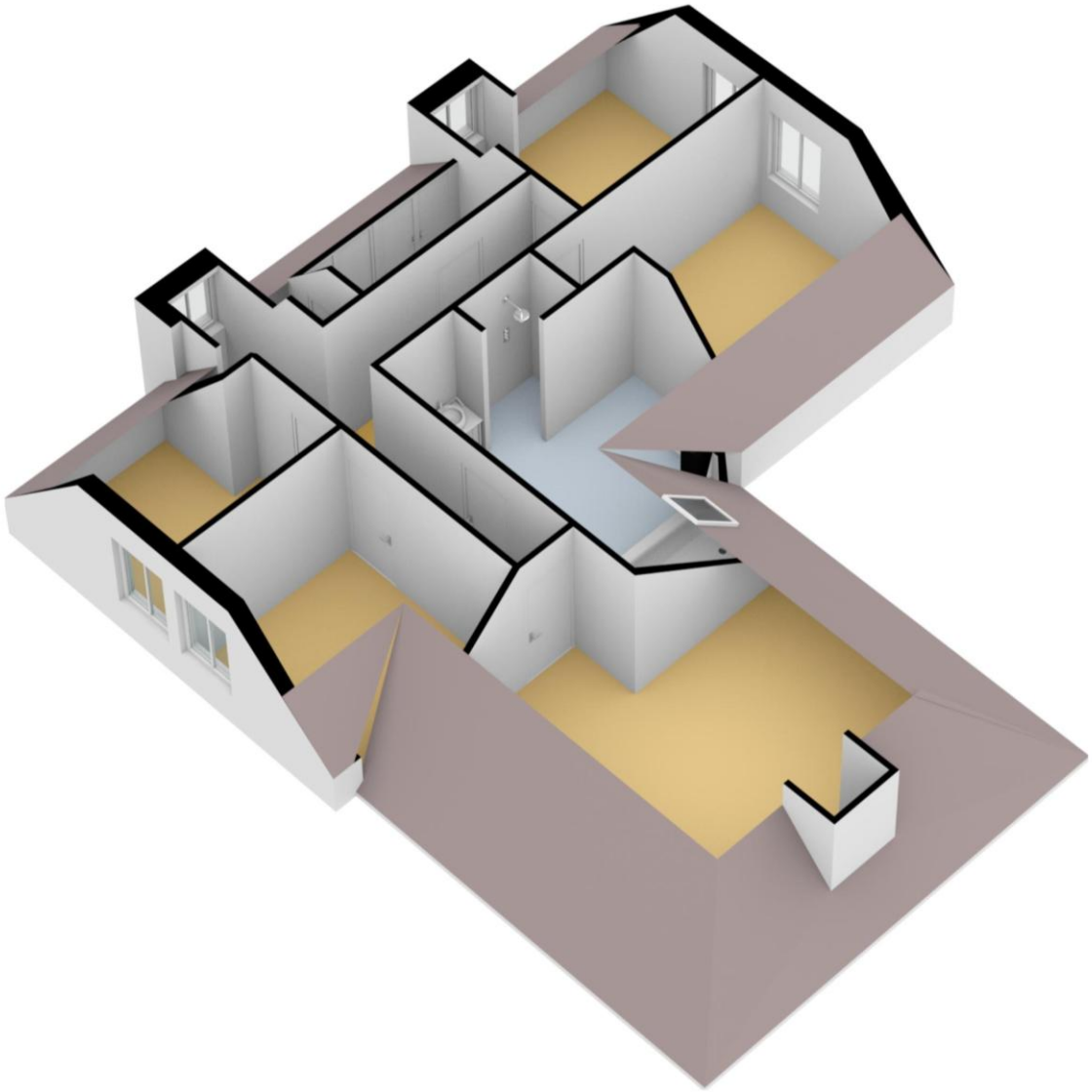
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

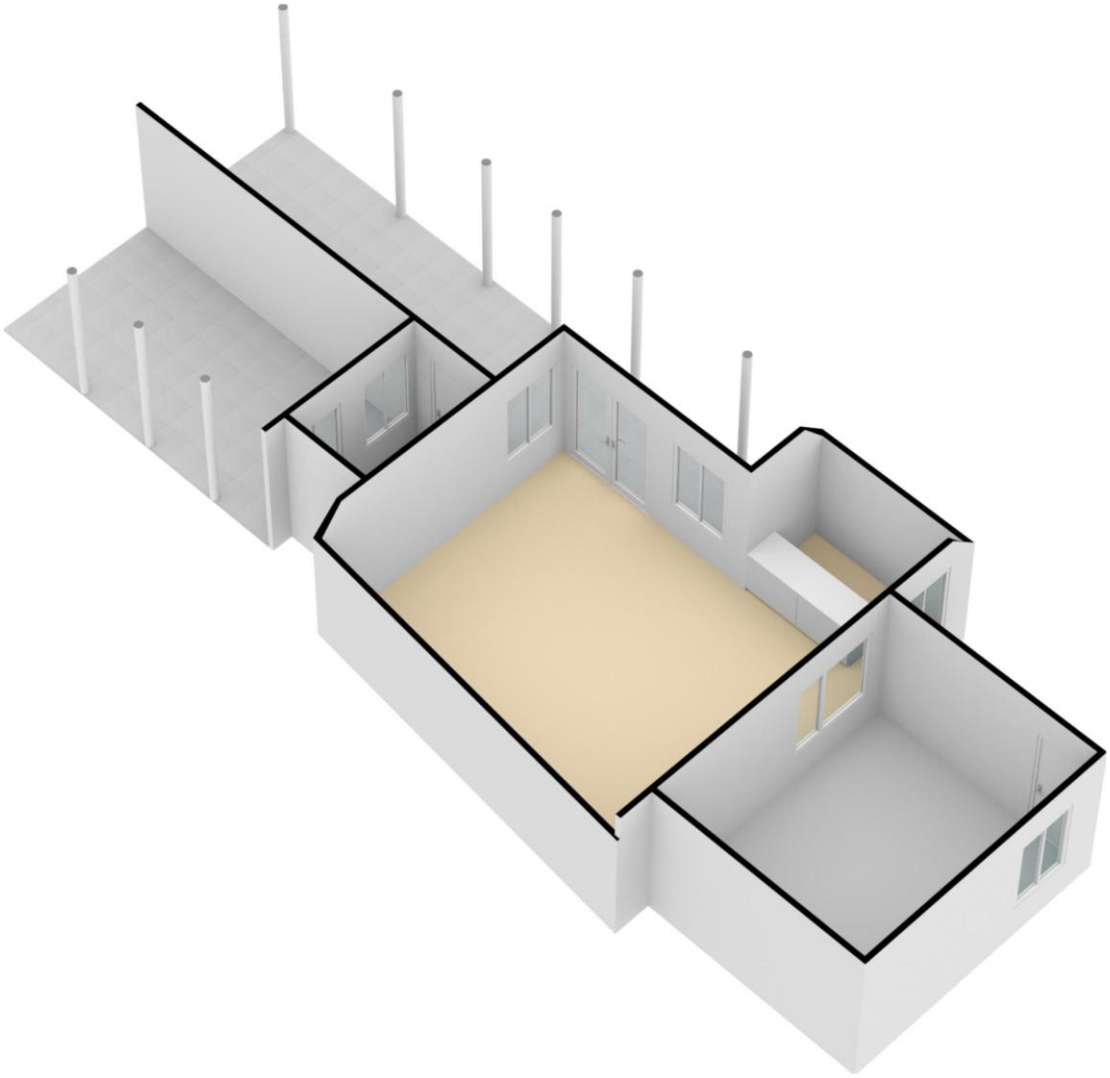


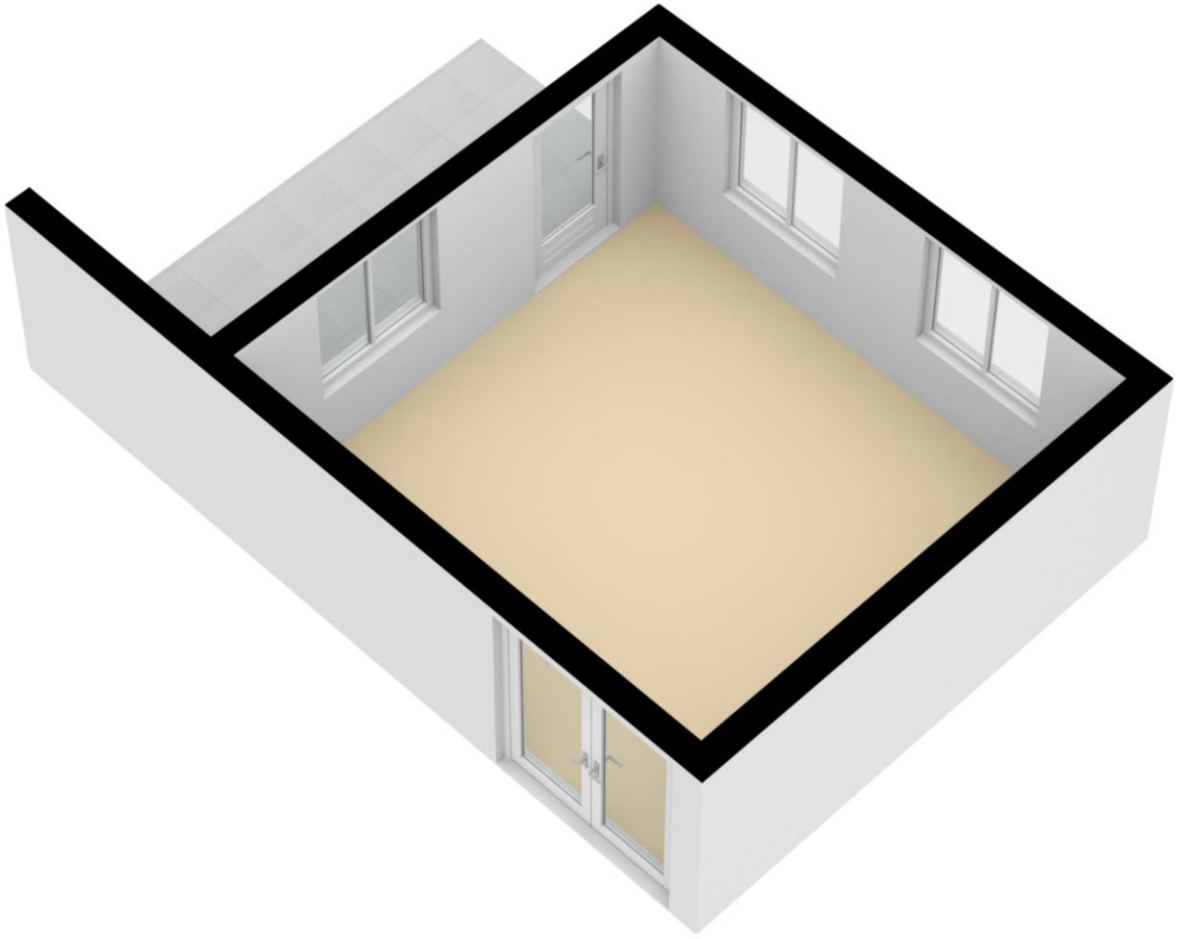
Bedrijfsloods Verdieping

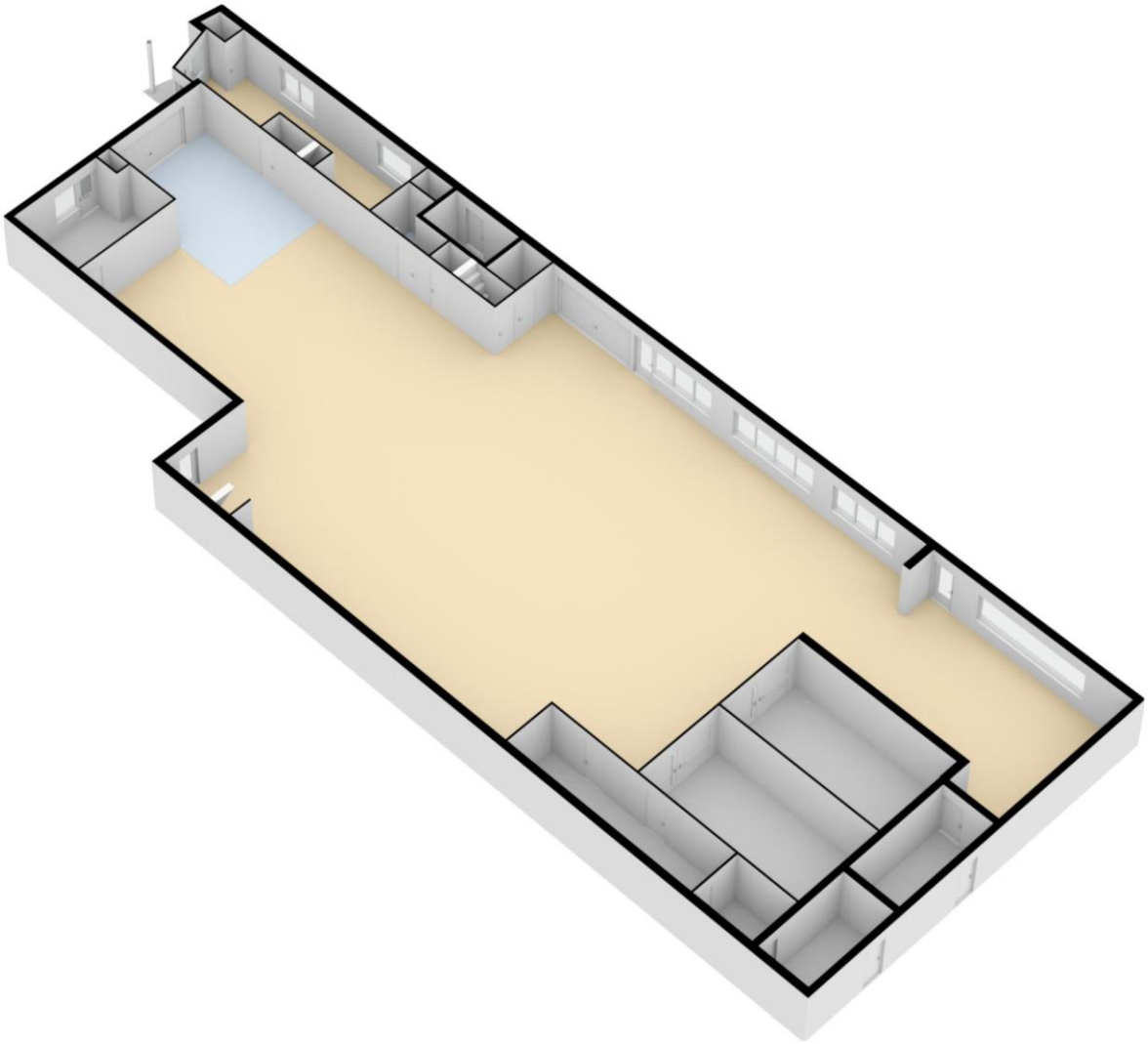
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

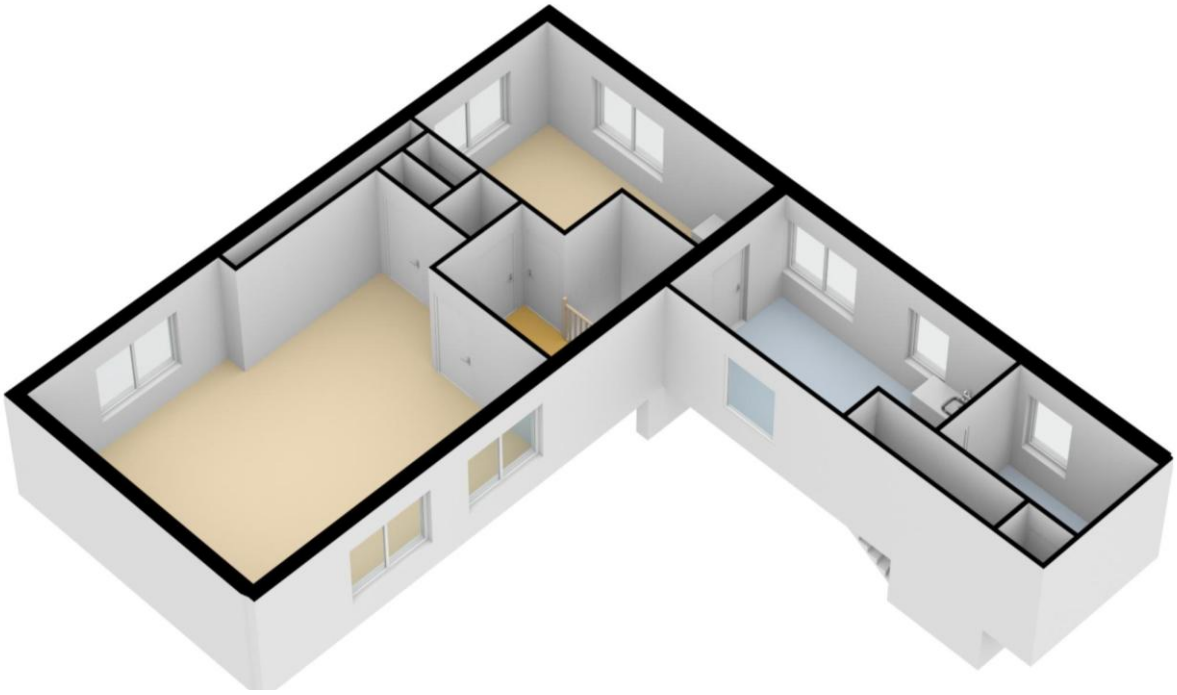


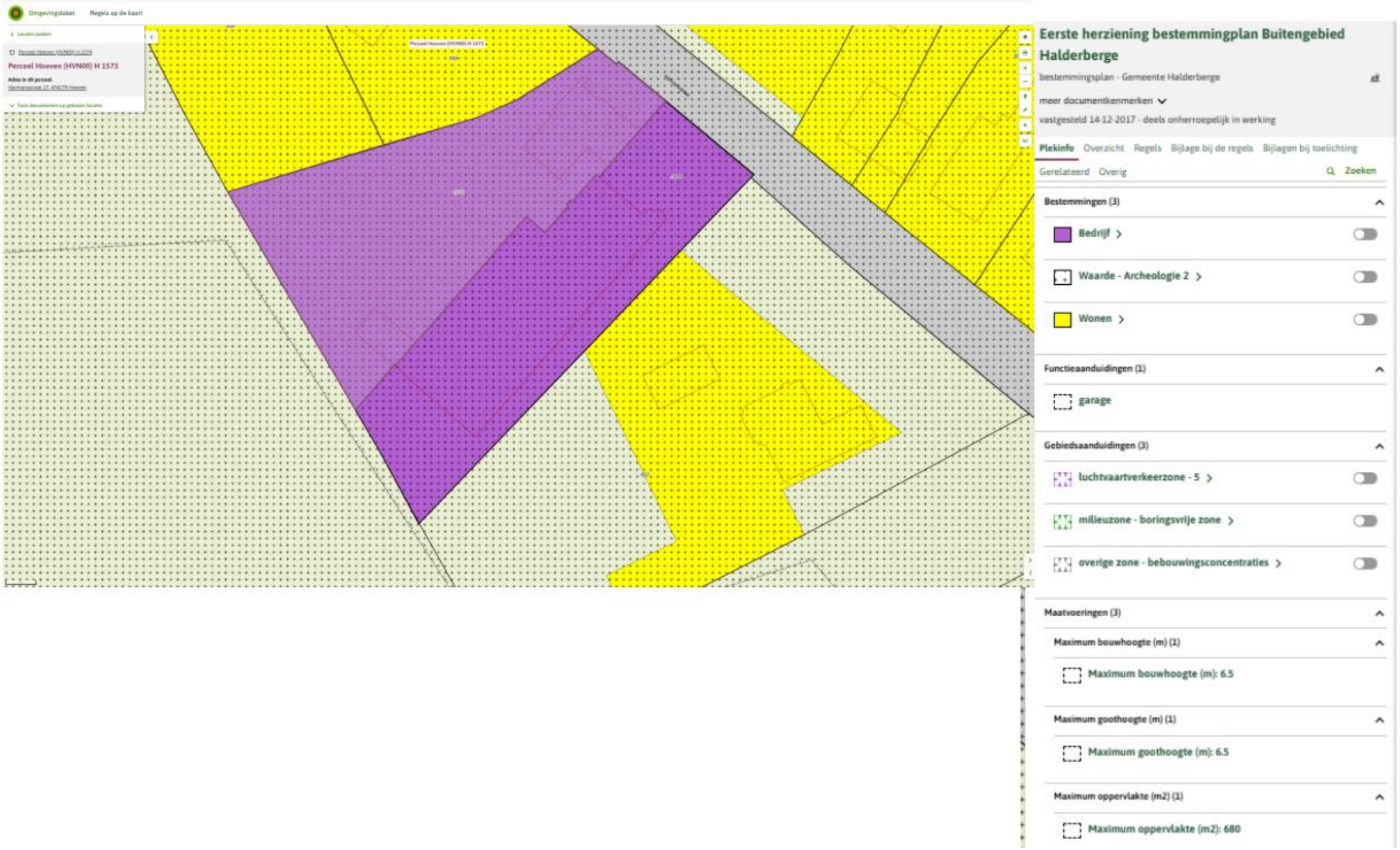











Omgevingsloket
Regels op de kaart
Perceel Hoeven (HVN00) H 1573
Eerste herziening bestemmingplan Buitengebied Halderberge
bestemmingsplan - Gemeente Halderberge
meer documentkenmerken
vastgesteld 14-12-2017 - deels onherroepelijk in werking
Plekinfo
Overzicht
Regels
Bijlage bij de regels
Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd
Overig
Zoeken
Bestemmingen (3)
Bedrijf
Waarde - Archeologie 2
Wonen
Functieaanduidingen (1)
garage
Gebiedsaanduidingen (3)
luchtvaartverkeerzone - 5
milieuzone - boringsvrije zone
overige zone - bebouwingsconcentraties
Maatvoeringen (3)
Maximum bouwhoogte (m) (1)
Maximum bouwhoogte (m): 6.5
Maximum goothoogte (m) (1)
Maximum goothoogte (m): 6.5
Maximum oppervlakte (m2) (1)
Maximum oppervlakte (m2): 680

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een bedrijf in milieucategorie 1 en 2, overeenkomstig de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in Bijlage 1 van deze regels alsmede agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven in categorie 3.1;
b. tevens de volgende bedrijven met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'agrarisch loonbedrijf' agrarisch loonbedrijf;
    2. 'caravanstalling' caravanstalling;
    3. 'detailhandel' detailhandel;
    4. 'dierenpension' dierenpension;
    5. 'garage' garage;
    6. 'groothandel' groothandel;
    7. 'gemaal' gemaal;
    8. 'horeca' horeca;
    9. 'hovenier' hovenier;
    10. 'nutsbedrijf' nutsbedrijf;
    11. 'sportcentrum' sportcentrum;
    12. 'tuincentrum' tuincentrum;
    13. 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' verkooppunt motorbrandstoffen met lpg (inclusief ondergeschikte detailhandel);
    14. 'woonschepenligplaats' woonschepenligplaats;
    15. 'waterzuiveringsinstallatie' waterzuiveringsinstallatie;
    16. 'specifieke vorm van bedrijf - aannemer' aannemer;
    17. 'specifieke vorm van bedrijf - autogarage met tankstation' autogarage met tankstation met lpg;
    18. 'specifieke vorm van bedrijf - autohandel' autohandel;
    19. 'specifieke vorm van bedrijf - autohandel en sloperij' autohandel en sloperij;
    20. 'specifieke vorm van bedrijf - autopoetsbedrijf en herstel motorvoertuigen' autopoetsbedrijf en herstel motorvoertuigen;
    21. 'specifieke vorm van bedrijf - autoschadebedrijf' autoschadebedrijf;
    22. 'specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek' betonfabriek;
    23. 'specifieke vorm van bedrijf - betonwarenbedrijf' betonwarenbedrijf;
    24. 'specifieke vorm van bedrijf - betonreparatiefbedrijf' betonreparatiefbedrijf;
    25. 'specifieke vorm van bedrijf - binnenopslag bestrating zonder verkoop aan huis' binnenopslag bestrating zonder verkoop aan huis;
    26. 'specifieke vorm van bedrijf - bouwmarkt-houthandel-timmerbedrijf' bouwmarkt, houthandel, timmerbedrijf;
    27. 'specifieke vorm van bedrijf - bouwservicebedrijf' bouwservicebedrijf;
    28. 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats' constructiewerkplaats;
    29. 'specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf van veiligheidsroosters, trappen en traptreden' constructiebedrijf in veiligheidsroosters, trappen en traptreden;
    30. specifieke vorm van bedrijf - drukkerij' drukkerij;
    31. specifieke vorm van bedrijf - dakdekkersbedrijf' dakdekkersbedrijf;
    32. specifieke vorm van bedrijf- engineering' engineeringsbedrijf;
    33. 'specifieke vorm van bedrijf - gereedschap- en instrumenten makerij' gereedschap- en instrumentenmakerij;
    34. 'specifieke vorm van bedrijf - grondwerken' bedrijf in grondwerken;
    35. 'specifieke vorm van bedrijf - groentenwasserij' groentenwasserij;
    36. 'specifieke vorm van bedrijf - grondwerk- en drainagebedrijf' grondwerk- en drainagebedrijf;
    37. 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzet- en transportbedrijf' grondverzet- en transportbedrijf;
    38. 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzetverhuurbedrijf' grondverzetverhuurbedrijf;
    39. 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in dierbenodigdheden' groothandel in dierbenodigdheden;
    40. 'specifieke vorm van bedrijf -groothandel in olieproducten' groothandel in olieproducten;
    41. 'specifieke vorm van bedrijf - handel in gedragen kleding' handel in gedragen kleding;
    42. 'specifieke vorm van bedrijf - handelsindustrie in natuurproducten' handelsindustrie in natuurproducten;
    43. 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in dierbenodigdheden' groothandel in dierbenodigdheden;
    44. 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in 2e hands goederen en nieuwe carnavals-en themakleding' groothandel in 2e hands goederen en nieuwe carnavals- en themakleding;
    45. 'specifieke vorm van bedrijf - handelsmaatschappij' handelsmaatschappij;
    46. 'specifieke vorm van bedrijf - hondenkennel' hondenkennel;'specifieke vorm van bedrijf - ijsbanenmateriaal' bedrijf in ijsbanenmateriaal;
    47. 'specifieke vorm van bedrijf - jachtwerf' jachtwerf;
    48. 'specifieke vorm van bedrijf - jachtonderhoudswerf' jachthonderhoudswerf;
    49. 'specifieke vorm van bedrijf - kabelrecyclingbedrijf' kabel recyclingbedrijf;
    50. 'specifieke vorm van bedrijf - kraanverhuurbedrijf' kraanverhuurbedrijf;
    51. specifieke vorm van bedrijf - kookclub' kookclub;
    52. 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf' landbouwmechanisatiebedrijf;
    53. 'specifieke vorm van bedrijf - loodgietersbedrijf' loodgietersbedrijf;
    54. 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzet' bedrijf in loon- en grondverzet;
    55. 'specifieke vorm van bedrijf - machinereparatiefabriek' machinereparatiefabriek;
    56. 'specifieke vorm van bedrijf - natlasbedrijf' natlasbedrijf;
    57. 'specifieke vorm van bedrijf - op- en overslag ten behoeve van asbestverwijderings- en sloopbedrijf op- en overslag ten behoeve van asbestverwijderings- en sloopbedrijf;
    58. 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en showroom' opslag en showroom;
    59. 'specifieke vorm van bedrijf - opslag t.b.v. waterbeheerder' opslag t.b.v. de waterbeheerder
    60. 'specifieke vorm van bedrijf - papierrecycling' papierrecycling;
    61. 'specifieke vorm van bedrijf - provinciale waterstaat' provinciale waterstaat, zoutopslag en kantoor;
    62. 'specifieke vorm van bedrijf - softwareconsultancy' bedrijf in softwareconsultancy;
    63. 'specifieke vorm van bedrijf - slagerij met detailhandel' slagerij met detailhandel;
    64. 'specifieke vorm van bedrijf - sloperij' sloperij;
    65. 'specifieke vorm van bedrijf - smederij met showroom en detailhandel' smederij met showroom en detailhandel;
    66. 'specifieke vorm van bedrijf - stratenmaker' stratenmaker;
    67. 'specifieke vorm van bedrijf - stalling van auto's' stalling van auto's (verkoop uitgesloten);
    68. 'specifieke vorm van bedrijf - statische opslag' statische opslag;
    69. 'specifieke vorm van bedrijf - tentenreparatiebedrijf' tenten reparatiebedrijf;
    70. 'specifieke vorm van bedrijf - timmerfabriek' timmerfabriek;
    71. 'specifieke vorm van bedrijf - timmermansbedrijf' timmermansbedrijf;
    72. 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' transportbedrijf;
    73. 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf en zand- en grindhandel' transportbedrijf en zand- en grindhandel;
    74. 'specifieke vorm van bedrijf - verhuur transportmiddelen' verhuur transportmiddelen;
    75. 'specifieke vorm van bedrijf - (drink)waterproductiebedrijf' (drink)waterproductiebedrijf;
c. één bedrijfswoning per bestemmingsvlak waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
d. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
e. groenvoorzieningen;
f. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
g. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;
h. cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
i. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden, ecologische waarden en/of landschappelijke waarden;
j. statische opslag met een maximale oppervlakte van 1000 m^2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden in het algemeen de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan;
b. de afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m;
c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en/of achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' zijn geen gebouwen toegestaan.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
b. de oppervlakte bebouwing ten behoeve van de activiteit mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m^2)'.

6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 m;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
c. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m^3.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken behorende bij bedrijfswoningen 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:
    1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 400 m^2: maximaal 100 m^2;
    2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 400 m^2: 100 m^2, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 400 m^2 met een maximum van 150 m^2;
d. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 25 m.

6.2.5 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;
b. ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' mag de bouwhoogte van een buffertoren niet meer bedragen dan 30 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken algemene bouwregels

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

a. lid 6.2.1 onder b voor het bouwen van gebouwen op een afstand van minder dan 15 m tot de as van de weg mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
b. lid 6.2.1 onder c voor het bouwen van gebouwen op een afstand van minder dan 5 m van de zijdelingse en/of achterste perceelgrens mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

6.3.2 Afwijken bouwregels bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

a. lid 6.2.2 onder a en/of b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
b. lid 6.2.4 onder d voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van minder dan 2 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;
c. lid 6.2.4 onder e voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 25 m van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

6.3.3 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. lid 6.2.5 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hogere bouwhoogte tot maximaal 2,5 m;
b. lid 6.2.5 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 6.2.5 onder c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m;
d. lid 6.2.5 onder c voor het bouwen van kleine windmolens, ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 m;
    2. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische, landschappelijke en ecologische belemmeringen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven

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

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen 100 m^2;
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.

6.4.2 Overige gebruiksregels

a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag bestrating zonder verkoop aan huis' mag de opslag uitsluitend binnen plaatsvinden;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is sprake van het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar en ondersteunend aan de hoofdfunctie 'hondencentrum' danwel als nevenactiviteit (zonder schenken van alcohol) voor passanten;
c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting' mogen de gebouwen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van statische opslag, indien de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' binnen de bestemming 'Groen' alsmede zoals voorzien binnen de bestemming 'Bedrijf' is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 6 bij deze regels.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Uitbreiding bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vergroting van de toegestane bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing met inachtneming van de volgende regels:

a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of - ontwikkeling van het bedrijf;
b. de vergroting dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak;
c. agrarisch technische hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven mogen uitbreiden met maximaal 25% van de toegestane maximale bebouwde oppervlakte;
d. niet-agrarische bedrijven mogen uitbreiden met maximaal 15% van de toegestane maximale bebouwde oppervlakte;
e. door de uitbreiding mag het bedrijf naar aard en invloed niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren;
f. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
g. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

6.5.2 Wijzigen naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming: 'Wonen', voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende regels:

a. het bedrijf ter plaatse is beëindigd;
b. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1.500 m^2 met daarin de voormalige bedrijfswoning met bijhorende bouwwerken, erven en verhardingen. Gelijktijdig vindt wijziging plaats van de overige gronden naar de overeenkomstig aangrenzende bestemming Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
c. de voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij:
    1. maximaal 10% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m^3 of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 240 m^2;
    2. in uitzondering op sub c onder 1 mag ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' maximaal 20% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m^3 of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 240 m^2;

d. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'; ;
e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dienen gehandhaafd te blijven;
f. de woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
g. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
h. er dient te worden voldaan aan de parkeernorm zoals aangegeven in artikel 39.2.