

**Ruime woonboerderij met bedrijfsbestemming,
met schuur en 3 loodsen inclusief bijbehorende
opslag en kantoormogelijkheden.**

Wernhoutseweg 142 te Wernhout



Vraagprijs	: € 1.250.000,- k.k.
Perceeloppervlakte	: 8.390 m²
Oplevering	: In overleg.

Algemeen

Deze ruime woonboerderij met grote schuur, drie loodsen en bedrijfsbestemming biedt een scala aan mogelijkheden voor wonen en werken. De grotendeels gerenoveerde boerderij beschikt over een aparte annex die geschikt is als praktijkruimte of gastenverblijf. Elk heeft een eigen entree, maar is onderling bereikbaar via een afsluitbare tussendeur.

In beide delen van de woning kan men comfortabel gelijkvloers wonen. Ideaal dus voor ondernemende mensen en gemakkelijk geschikt te maken voor twee generaties of (pre)mantelzorgwoning. De 3 loodsen kunnen bedrijfsmatig gebruikt worden voor opslag en werk c.q. kantoorruimte. Het oude bakhuis bij de woning, nu een mooie schuur, was voorheen een stal.

Vanuit de voorzijde van woning en annex, met terrassen en gezellige zitjes, is er een geweldig vrij uitzicht over de tuin, die verrassend makkelijk in onderhoud is. Het aantrekkelijke perceel van maar liefst 8.390 m² omvat gazonweides met natuurvijvers, omzoomd door bomen en struiken. Huisdieren of kleinvee – er staat tevens een loopstalletje op het terrein - zullen zich hier ook prettig voelen.

De woning is gelegen aan de Wernhoutseweg, maar bereikbaar via de ruime oprit aan de achtergelegen Kleine Heistraat. Via de bestratte oprit en het erf zijn het woonhuis, twee van de drie loodsen, de tuin en het parkeerterrein bereikbaar. Er zijn tevens ruime laad- en losplaatsen bij de drie loodsen.

Dit unieke object is gelegen net buiten de bebouwde kom van Wernhout waardoor diverse voorzieningen binnen handbereik zijn. Daarnaast biedt het centrum van het nabijgelegen Zundert tal van winkels en horeca, en ook Etten-Leur en Breda zijn prima bereikbaar. De Belgische grens op zeer korte afstand gelegen (ca. 2 km), net als de A16/E19 (ca. 8 km).

Kom snel kijken en wordt net zo enthousiast als wij!



Woning

De woning (ca. 1.378 m³) met een woonoppervlakte van ca. 268 m² (en ca. 89 m² overige inpandige ruimte) is in 1923 gebouwd. De woning is door de jaren heen enkele malen gerenoveerd en aangepast volgens degelijke en traditionele bouwmethodes met spouwmuren, grotendeels betonnen begane grondvloeren en houten verdiepingsvloeren. In de hoofdwoning zijn klassieke paneeldeuren aanwezig met bijpassende deurklinken. De vloer van de woonkamer-keuken is in 2023 volledig vervangen. Het klassieke dak werd in 2018 vervangen door dakpanprofielplaten met daaronder isolatieplaten.

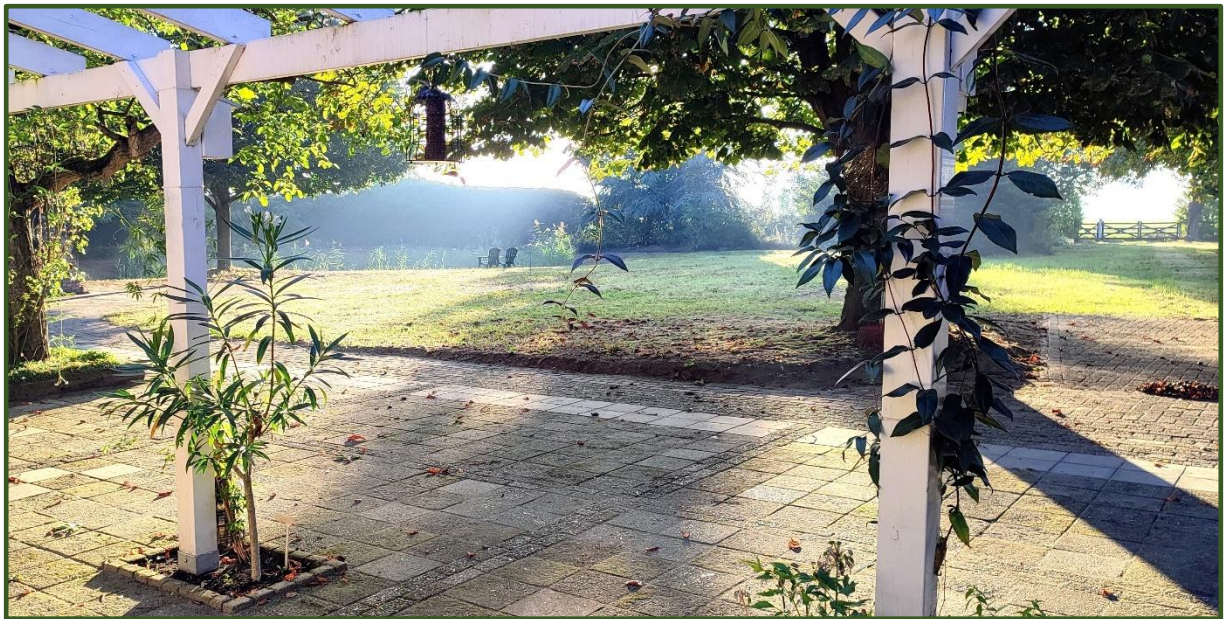
De woning is voorzien van dak-, grotendeels raam-, en deels vloerisolatie. De woning is verder voorzien van hardhouten raampartijen met roedeverdeling en een terrasdeur met dubbel glas. Aan de terraszijde zijn ramen en terrasdeur voorzien van onderhoudsvrije wit gecoate shutters. Aan de zijde van de Kleine Heistraat zijn bijkeuken, slaapkamer en opkamer voorzien van witte shutters aan de binnenzijde. De annex heeft nog de charmante stalramen en een dubbele terrasdeur.

Het object is aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen (glasvezel aangelegd in de Kleine Heistraat). Het is voorzien van een meterkast met 5 x 220V groepen aardlekschakelaars en een cv-combiketels voor woning (2004) en annex (2024).

Het gehele object is voorzien van 64 zonnepanelen (2022, elk 460 Wps) met 2 omvormers (16 panelen zijn op de woning aangesloten, 48 panelen op het bedrijf). Hoewel zowel woning als annex en loods 1 en 2 zijn voorzien van CV, is het object zijn veelgebruikte ruimten voorzien van airco voor zowel verwarmen als koelen.

Het energielabel is in aanvraag en wordt medio december verwacht.





Begane grond:

Entree is aan voorzijde via een ruime hal naar de bijkeuken, beiden met lambrisering in landelijke stijl. De sfeervolle bijkeuken is voorzien van veel kastruimte, geschikt voor wasmachine en droger, garderobe en laden onder een aantrekkelijk raamzitje.

De brievenbus bevindt zich inpandig aan de kant van de Kleine Heistraat en komt uit in een van de kasten. Aanwezig is verder een grote klassieke porseleinen wasbak met bergruimte eronder.

De gang en bijkeuken geven toegang tot respectievelijk de woonkamer-keuken en een slaapkamer. In de bijkeuken is verder een ruim toilet aanwezig.



Woonkamer-keuken

Een riante en sfeervolle woonkeuken staat in open verbinding met de woonkamer en is gelegen over bijna de gehele lengte aan de voorzijde van de boerderij en voorzien van grote ramen met roedeverdeling.

De recent geplaatste keuken (2023) in hoekopstelling is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, klassieke “butlersink” met daaronder een elektrische boiler, vaatwasser en koelvriescombinatie.

Er ligt een fraaie houtlook pvc vloer in visgraatmotief, de wanden zijn v.v. strakke stucplaag en het plafond bestaat uit plafondplaten. De woonkamer-keuken is voorzien van CV, maar ook airco voor verwarmen en koelen (2022).



Het eetgedeelte biedt ruimte aan een heerlijk grote tafel en vormt een aantrekkelijk middelpunt van de woning voor gezin en gasten van waaruit via de terrasdeur het terras aan de voorzijde bereikt kan worden.

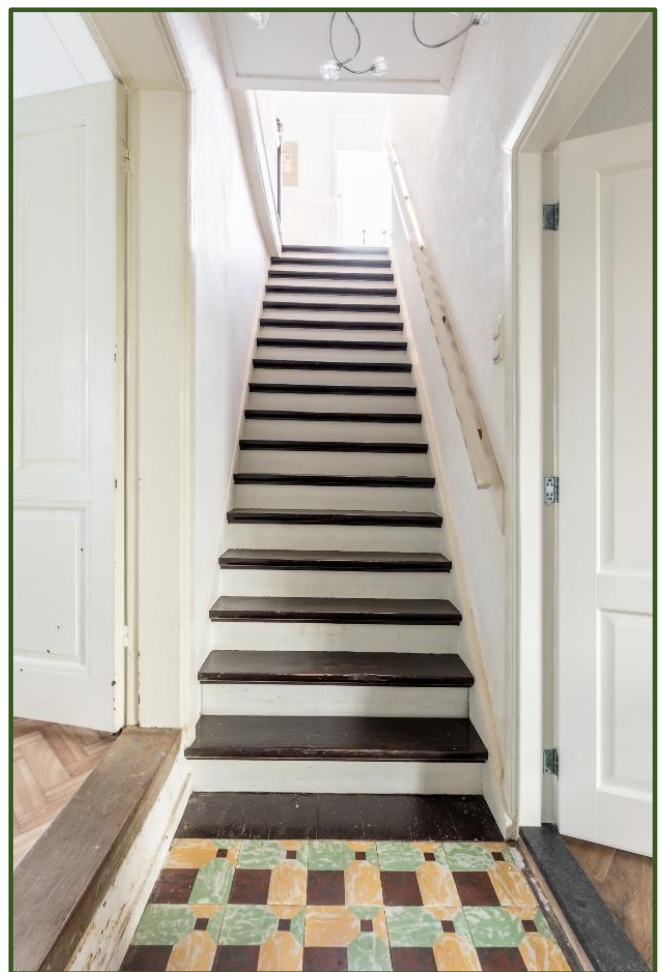
Het terras met fraaie beplante pergola beschikt deels over een overkapping met transparante Lexan™ dakplaten. Daardoor is er veel licht maar ook beschutting en een prachtig vrij uitzicht op de aangrenzende tuin.



Verder is er de sfeervolle zithoek met klassieke zandstenen schouw met open gashaard met houtblokken en houten lambrisering als wandafwerking. Vanuit de zithoek is een extra doorgang gecreëerd naar de opkamer met ruimte voor een kast of wijnrek.



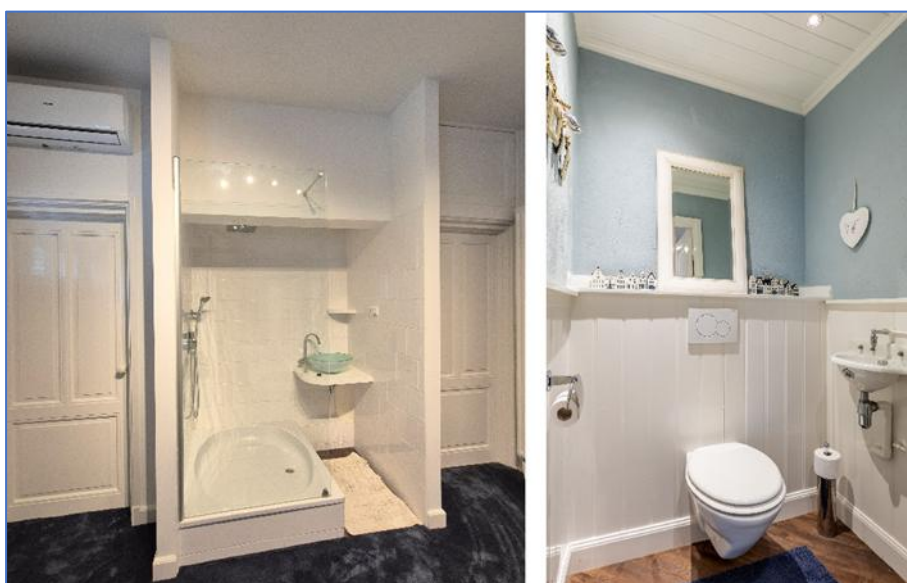
Vanuit de woonkamer is er toegang tot een portaal met trapopgang naar de verdieping. Verder is er een extra toegang tot de ruime slaapkamer op begane grond en de opkamer. De opkamer is gelegen aan de straatzijde en kan een 4e slaapkamer worden of een ruime werkkamer. De voormalige bedstee is nu een ruime vaste kast.



Master Slaapkamer (begane grond)

De master slaapkamer is bijzonder ruim (ca. 24 m²) en sfeervol met gesloten gaskachel en shutters. Uiteraard is er ook CV. Verder een ruime regendouche en wastafel. De slaapkamer is voorzien van airco (2019) voor verwarmen, koelen en extra ventilatie. Op een eerder gelegde PVC vloer is in 2023 vloerbedekking gelegd.

Vanuit de slaapkamer zijn gemakkelijk zowel het portaal met trap naar boven, als de bijkeuken met separaat toilet bereikbaar.



Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot 2 ruime slaapkamers, een inloopkast met karakteristieke deuren, vaste kast, een toilet en een karakteristieke tussenruimte met toegang tot een ruime 2e badkamer. Ook hier is de landelijke stijl doorgevoerd in de zichtbare balken, lambrisering en de originele houten vloerplanken.

Het separate toilet op de overloop is v.v. staand closet.



Slaapkamers 1^e verdieping

Slaapkamer 2 is zeer ruim en gelegen aan voor- en zijkant. De balkenconstructie is hier zichtbaar gelaten en de schuine kap is verder afgewerkt met witte houtdelen en isolatie. Het plafond is eveneens geïsoleerd en gestukt. De kamer is voorzien van een inbouwkast en een eigen karakteristiek toilet met wastafel.



Slaapkamer 3 is ruim en gelegen aan de voorzijde, in dezelfde stijl afgewerkt en voorzien van een wastafel. Het schuine dak en plafond zijn van binnen extra geïsoleerd en gestukt.



De karakteristieke tussenruimte van overloop naar badkamer is nu in gebruik als wellnessruimte gezien de aansluiting naar de badkamer. De ruimte is flexibel te gebruiken en heeft een fraaie zichtbare authentieke schoorsteen en vaste trap naar een bovengelegen kleine zolderruimte.



Badkamer

Middels openslaande deuren met facet geslepen glas is de badkamer toegankelijk vanuit de tussenruimte. Deze is ingericht met een inloop regendouche, bubbelbad en meubel met dubbele wastafel. Ook de badkamer is afgewerkt met dezelfde houten delen als de rest van de verdieping.

Een extra tussendeur verbindt de woning met de annex.



Annex

De annex, voorheen de stal van de boerderij, is toegankelijk middels een eigen entree en is uitermate geschikt als praktijk- of kantoorruimte, een gastenverblijf of B&B (waarvoor evt. nog wel een omgevingsvergunning nodig kan zijn). De voorzijde is voorzien van kunststof onderhoudsvrije beplating. De buitenmuren zijn spouwmuren.

De zeer ruime hal, met licht kantoorijtje, een authentieke vaste trap naar de zolder, apart toilet en badkamer, geeft verder toegang tot de woonkamer/praktijkruimte. Deze ruimte heeft openslaande deuren richting het afgescheiden privé terras en een halfopen keuken. Vanuit de woonkamer/praktijkruimte is middels fraaie dubbele deuren de slaapkamer/kantoorruimte bereikbaar.

De annex beschikt over klassieke stalramen, een stijlvolle tegelvloer en het plafond bestaat uit de authentieke balken en planken.



De keuken is ingericht met een recht keukenblok met spoelbak, 4-pits gaskookplaat, vaatwasser en koelkast.

De ruime en geheel betegelde badkamer is ingericht met ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en wasmachine-aansluiting. Het naastgelegen toilet is v.v. staand closet.

Verder is er vaste trap naar een zolderverdieping welke toegang geeft tot de ruime open zolder waar de cv-ketels hangen voor woning en annex.

De via de dakplaten geïsoleerde zolder biedt talloze mogelijkheden voor het creëren van extra (slaap c.q. bad)kamers.

Een extra tussendeur verbindt de zolder van de annex met de woning.



Loodsen



Damwand loodsen 1 en 2 (bj. 1990):

Deze loodsen zijn aan elkaar gekoppeld en aan de binnenzijde via deuren verbonden.



Damwandloods 1 ($21 \times 14\text{m} = 294 \text{ m}^2$) is opgetrokken met stalen spanten. Deze heeft een geschatte muurplaathoogte van ca. 4.50 m en een nokhoogte van ca. 7.00 m.

De indeling bestaat uit hal met toegang naar een inpandig kantoor. Ook worden van hieruit een aparte werkruimte en, via de pantry, een ruim (les)lokaal ca. 80 m^2 bereikt met deels glazen pui met tweede entreedeur voorzien van dubbel glas (en sectionaal overheaddeur die weer in gebruik genomen kan worden). Deze ruimtes zijn allen v.v. airco voor verwarmen en koelen (2022), CV, systeemplafond met daglicht led lichtbakken.

Verder is er een keukentje met Quooker kraan en toilet, van waaruit een kleine afgesloten ruimte met meterkast, vaatwasser en CV ketel (ca. 2005) bereikbaar zijn.



Vanuit het grote lokaal kan een garderobe met 2 toiletten en extra meterkast bereikt worden. Ook is aan de andere kant van het lokaal een ruimte bereikbaar die nu als bibliotheek en klein praktijklokaal dienst doet. Van daaruit is via een tweede deur de grote opslagruimte bereikbaar.

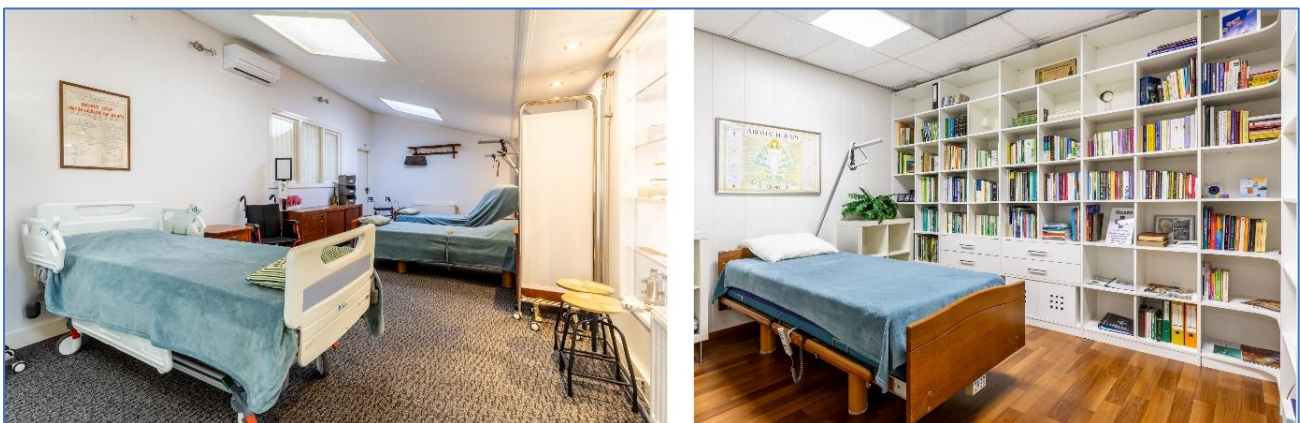
Achter het inpandige kantoor bevindt zich een separaat magazijn met verlaagd plafond. De grote opslagruimte erachter heeft veel hoogte, een gasheater, een separaat toilet en vaste trap naar de open verdieping met nog meer bergruimte, die zich middels een deur uitstrekt tot boven het grote lokaal beneden. In die laatste ruimte bevinden zich de beide omvormers van de zonnepanelen.

De loods is geïsoleerd en m.u.v. de opslag v.v. radiatoren en diverse loopdeuren en sectionaal overheaddeuren. Het dak is gedekt met asbestvezel houdende golfplaten en voorzien van dakramen. Op het dak van deze loods bevinden zich de 64 zonnepanelen.

Damwandloods 2 (ca. 21 x 11,60m = 244 m²) bestaat uit 4 opslagruimtes van verschillende afmetingen, een keukentje met apart toilet, cv-ketel (ca. 2015), gas heater, sectionaal overheaddeur aan voorzijde en loopdeur aan achterzijde. Het dak is gedekt met asbestvezel houdende golfplaten en voorzien van dakramen.

Ook deze loods is geïsoleerd en is op een gelijkwaardige manier gebouwd als loods 1 maar heeft een lagere hoogte.

Een solide afgescheiden gedeelte (tussendeur aanwezig) is in 2020 verbouwd tot apart praktijklokaal dat aansluit op het grote (les)lokaal. Het is voorzien van CV, dubbel glas aan de buitenzijde, kozijnen met glas tussen beide loodsdelen en airco voor verwarmen en koelen.



Aan de tuinzijde biedt het dak ruimte als buitenopslag. Een deel is nu in gebruik als beschutte zit (en rook)ruimte.

Loods 3 is aan de zijkant van het erf gelegen (bj. 1970) en afm. (27 x 8,50m) en is v.v. sectionaal overheaddeur en loopdeur en is ook geïsoleerd. Deze is geheel ingericht als bergruimte. Opgetrokken met stalen spanten met zgn. Lambert Geerkens betonwanden en gedekt met asbesthoudende golfplaten welke met Dupanel zijn onderlaten. Eenvoudig van aard en inrichting maar voor algemene opslag zeer geschikt.



Tuin en overig erf

Eén van de kersen op de taart bij deze woning is de fraaie en riante pergola c.q. overkapping aan de voorzijde van de woning. Deze is maar liefst ruim 15m breed, is deels v.v. Lexan™ transparante polycarbonaat platen en een houtkachel. Het is een heerlijke zitplek en heeft een geweldig uitzicht op de omliggende tuin.



Vanuit hier is ook een oud bakhuis (ca. 50 m²) toegankelijk, voorheen in gebruik als paardenstal. Deze is opgetrokken uit een dubbelsteens muur en momenteel ingericht als fietsstalling en berging voor tuin- en ander gereedschap. De ruime zolder is bereikbaar via een luik en ladder. Er is een aparte ruimte met herinneringen aan de broodbakoven en wastobbe. Er hangen hier daglicht ledlampen t.b.v. winterstalling voor vorstgevoelige planten. Het dak is gedekt met dakpannen.





Verder staat er nog een aan één kant open houten schuur met kleine separate berging op het terrein, voorheen in gebruik als loopstal en bakhuis.



De tuin is deels voorzien een stenen pad rondom de grootste waterpartij en diverse terrassen. Verder is er een waterpomp, die op warme zomerdagen deze waterpartij van vers grondwater kan voorzien.

Tot slot is er ruime parkeergelegenheid, zowel aan de zijde van de Kleine Heistraat als op het erf.



Impressie jaargetijden



Bent u nieuwsgierig geworden naar deze woning? Neemt u dan gerust contact met ons op voor het maken van een afspraak.

Kadastrale bekendheid

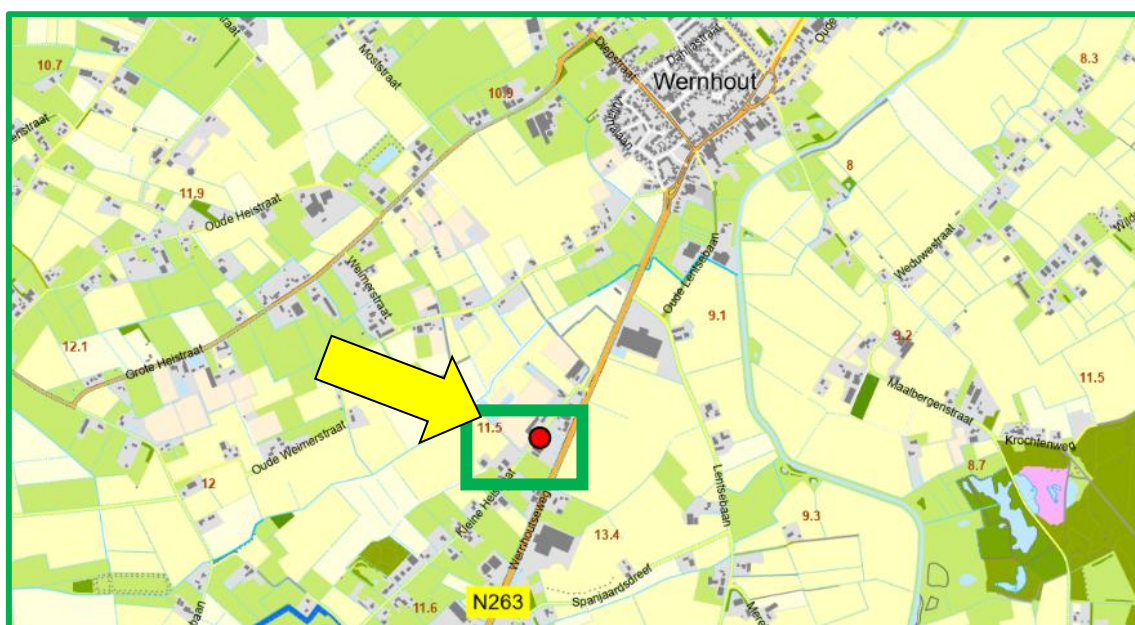
Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Zundert	T	685	8.390 m ²

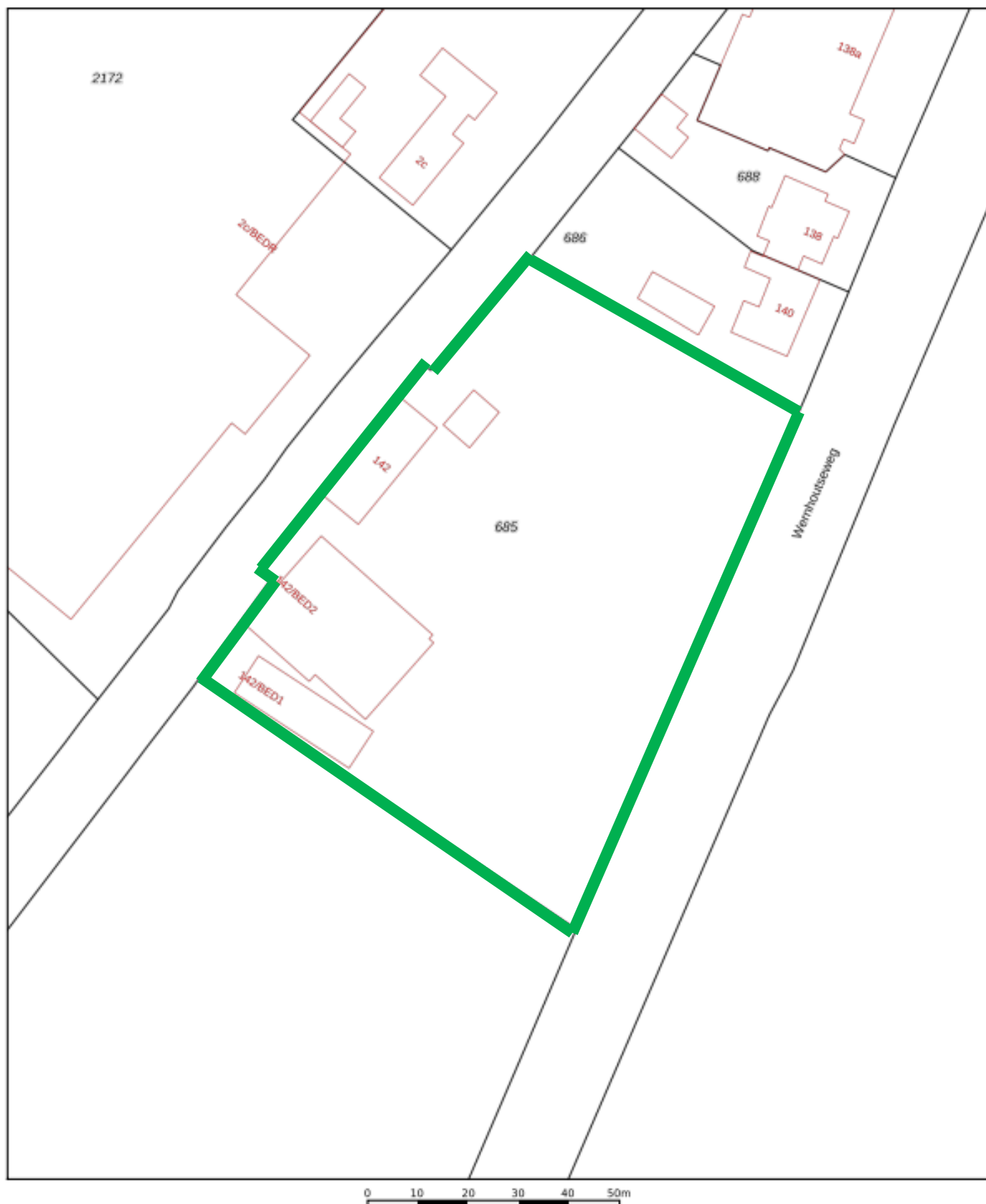
Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Zundert heeft het object een bestemming **Bedrijf**. Derhalve heeft het object ook een bedrijfswoning, waarin formeel alleen gewoond mag worden door iemand die ten dienste van het daar gevestigde bedrijf moet zijn.

Wanneer mensen dat om willen zetten naar een woonbestemming (dat ook aan regels gebonden is) komt die evt. omzetting geheel voor rekening en risico van de koper, waarbij vermeld dat verkoper geen ontbindende voorwaarde voor een evt. omzetting daar naar toe accepteert.

Wij wijzen er expliciet op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken voor elk voorgenomen gebruik op locatie, dan wel in de omgeving 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.





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Zundert

Sectie T

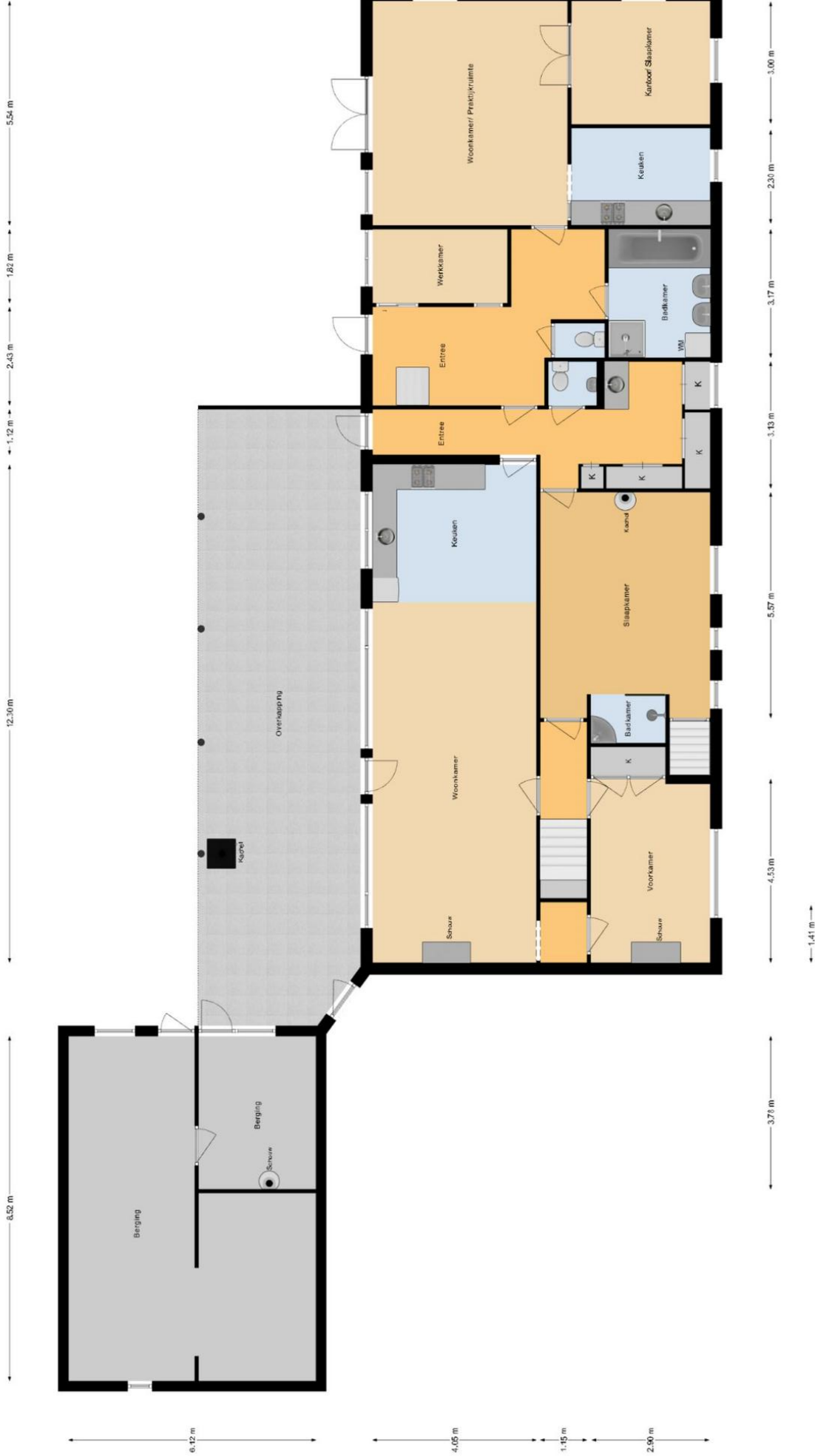
Perceel 685

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

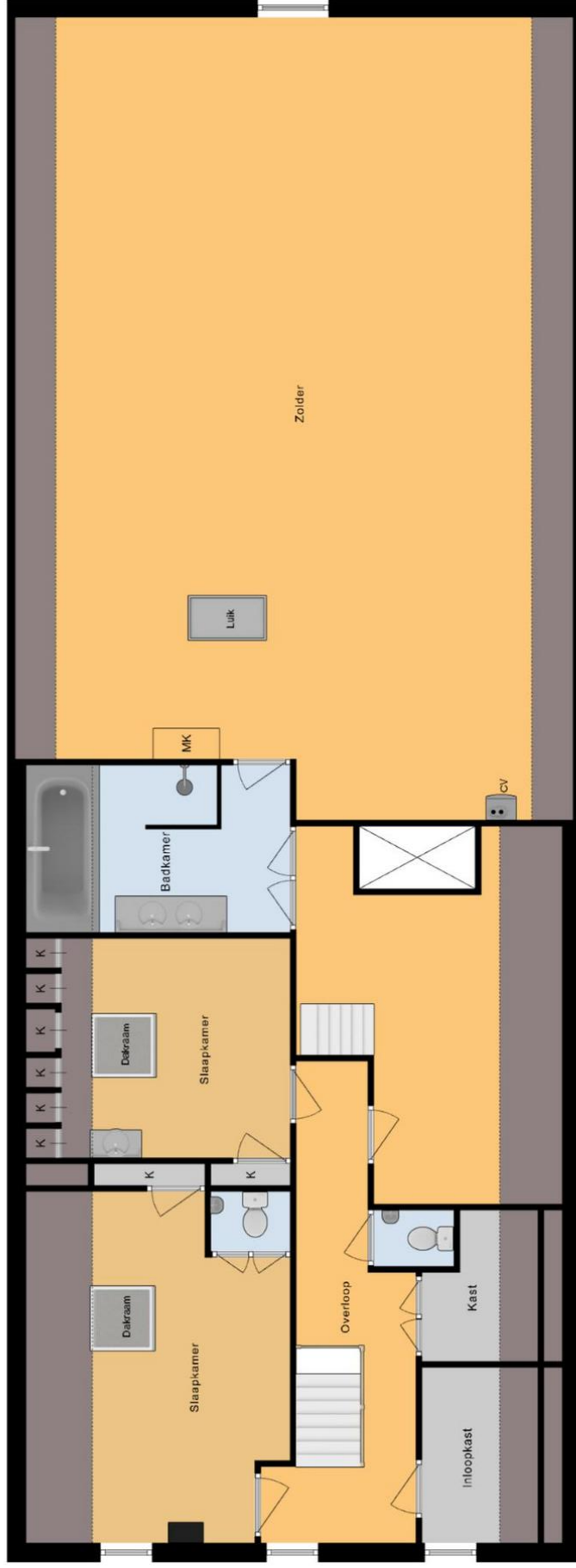


Begane Grond

Aan deze mahooring kamers geen rechten worden ontleend.

13.87 m

5.47 m 3.41 m 2.60 m 11.55 m



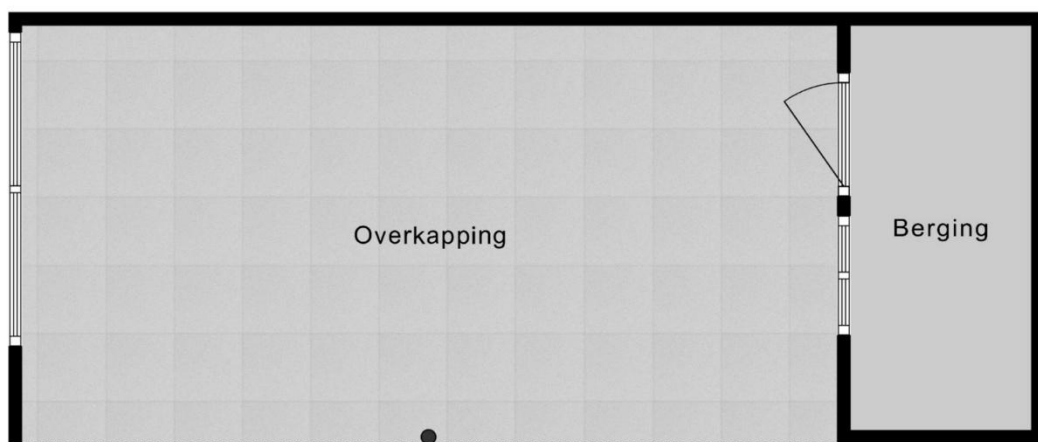
3.56 m 2.41 m 1.80 m

2.83 m 2.45 m 5.88 m 12.50 m

Verdieping

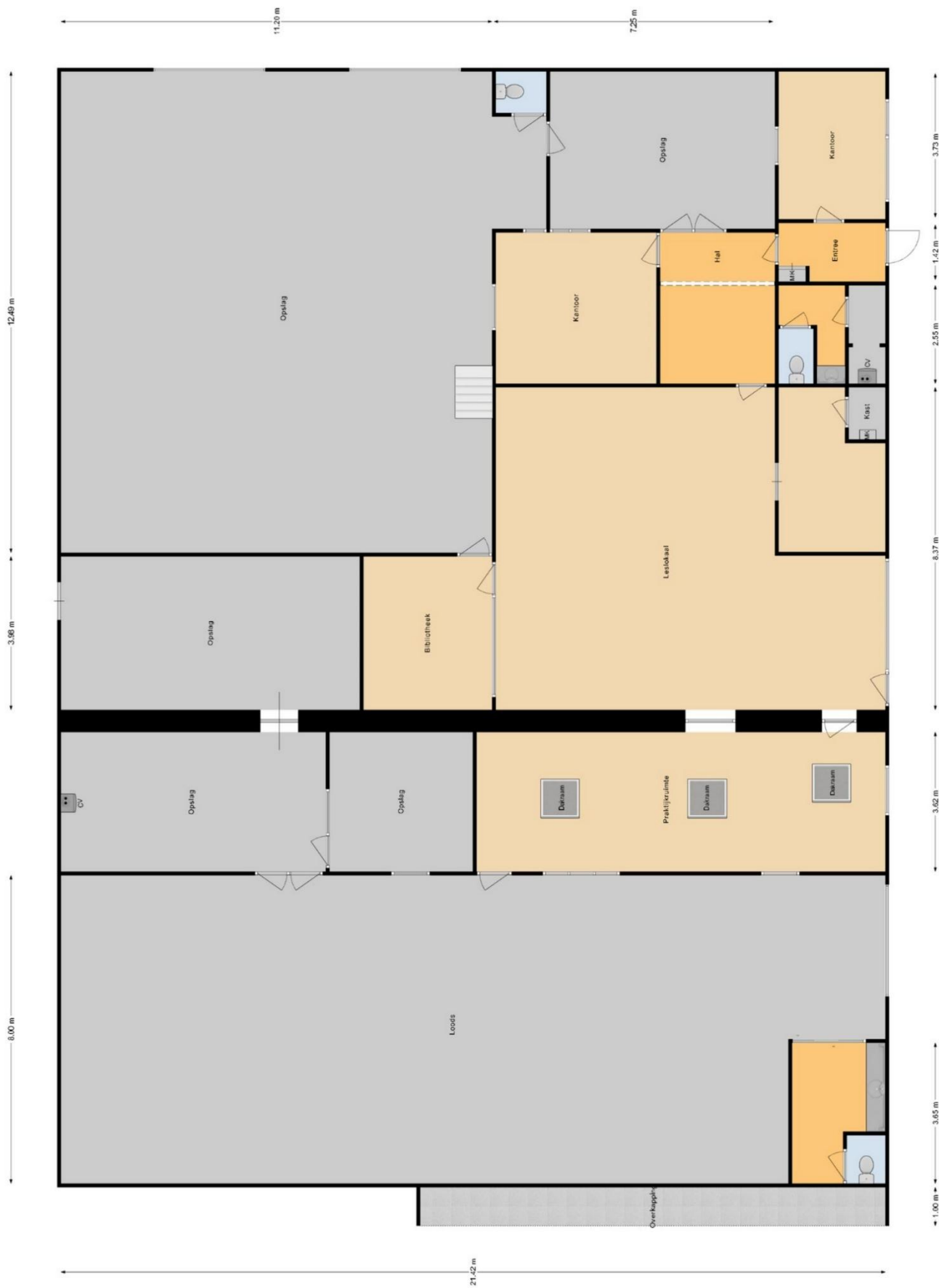
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

← 7.58 m →



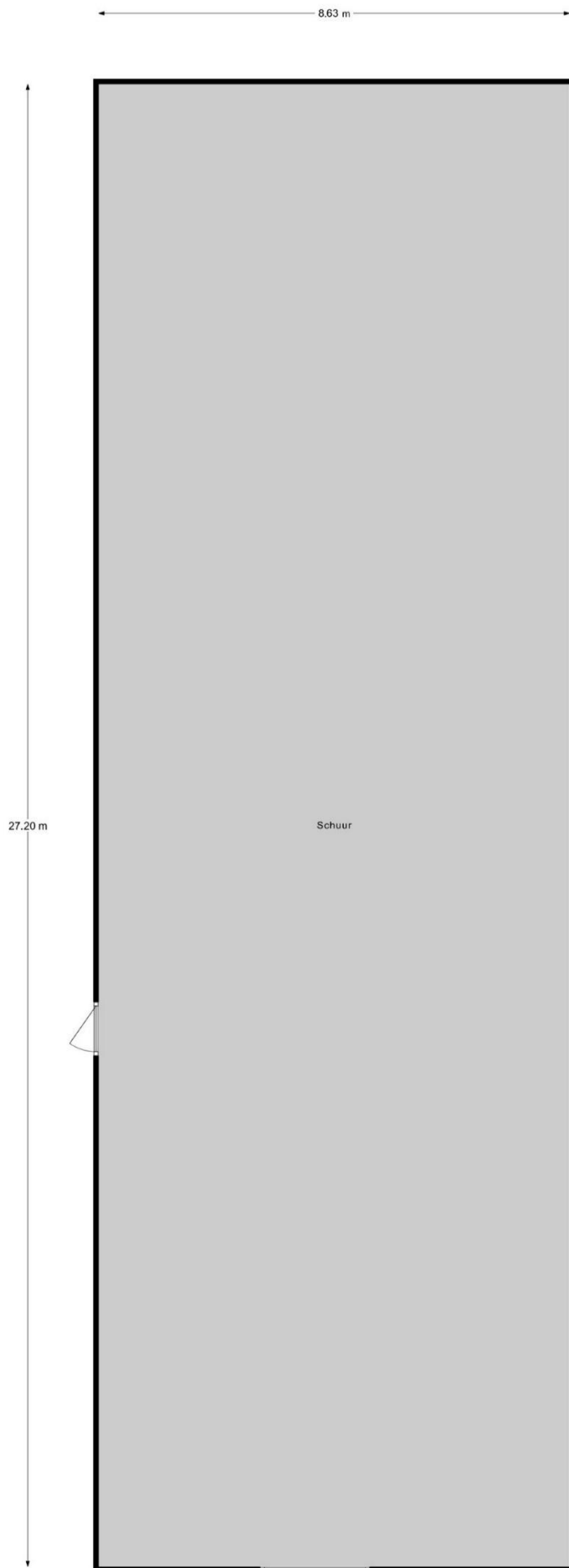
Berging

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



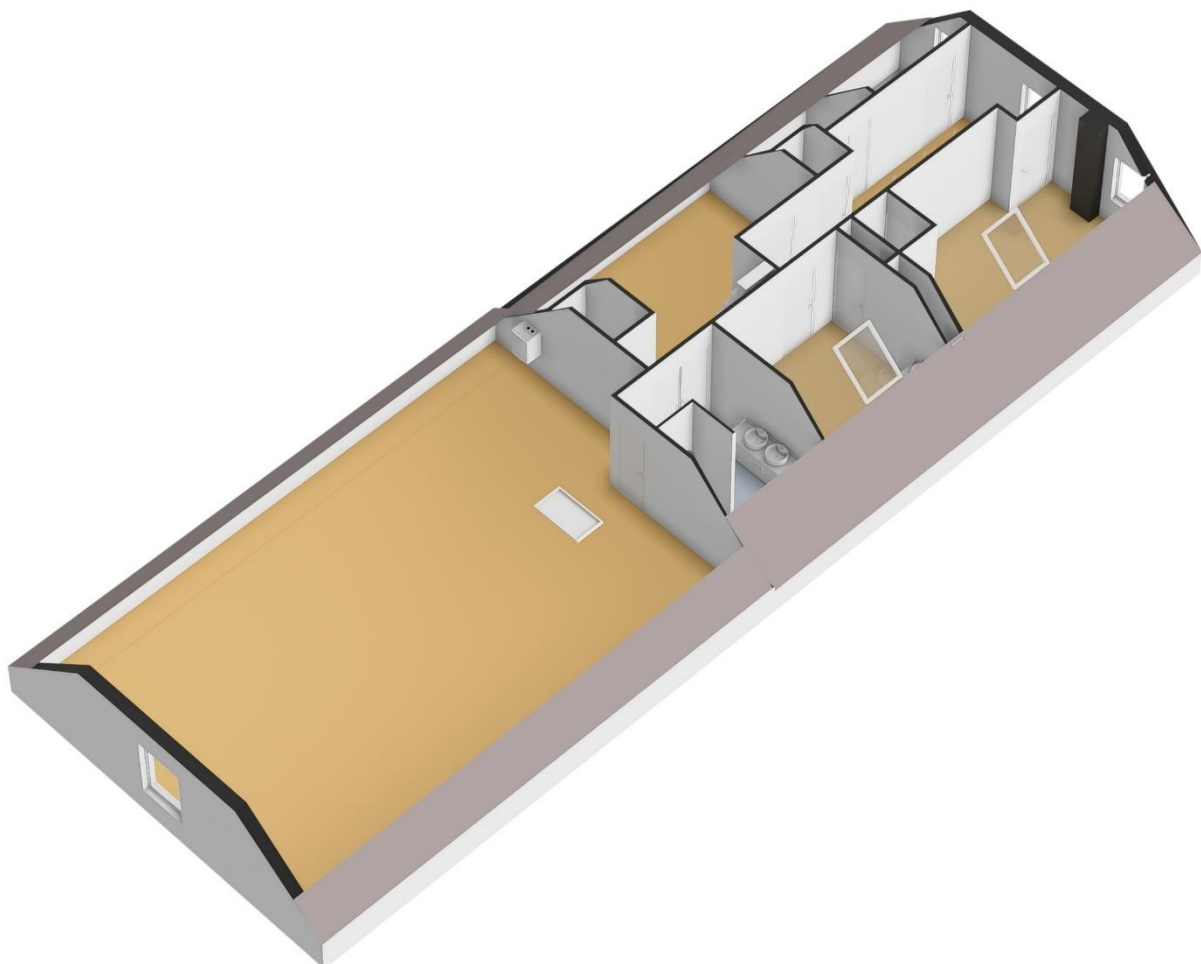
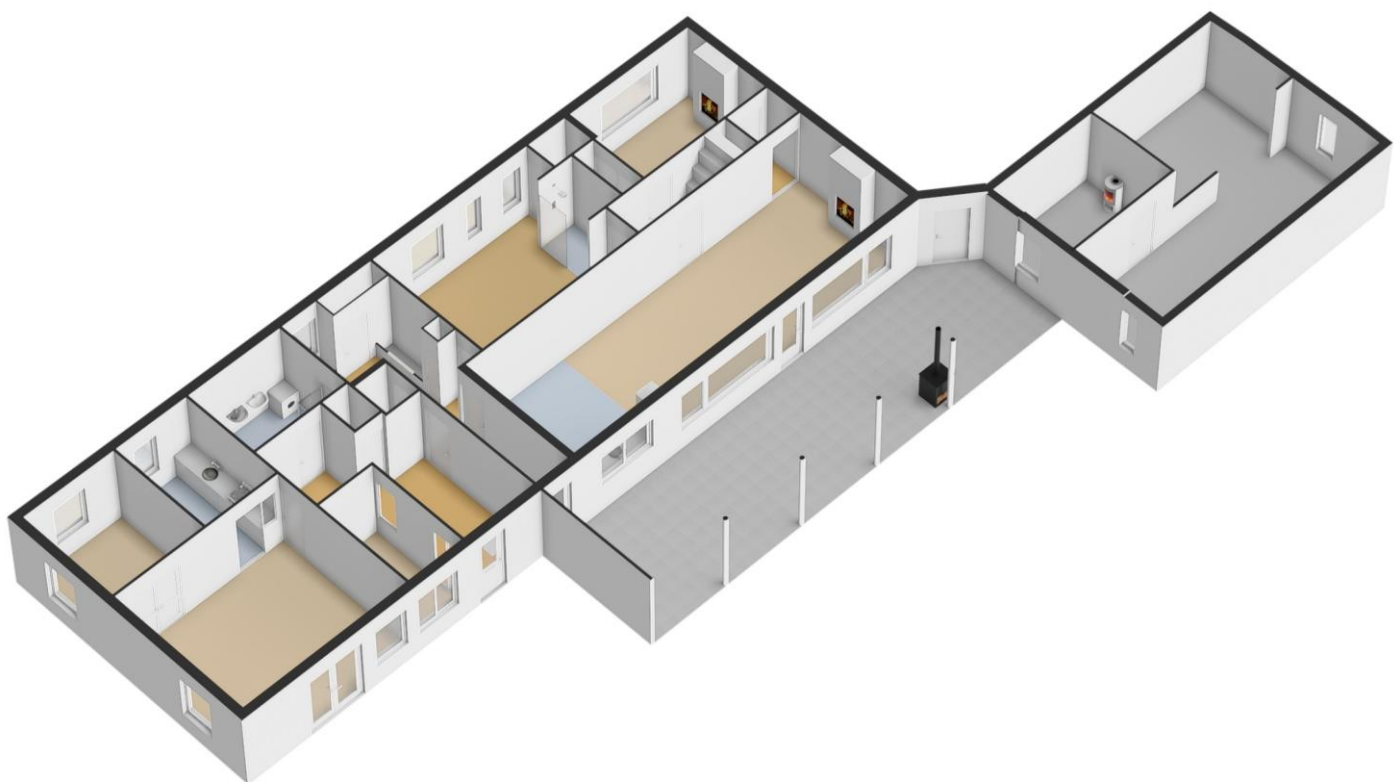
Schuur 1

Aan deze maatscheping kunnen geen rechten worden ontleend.



Schoor 2

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



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 gaan en de directe omgeving te verkennen..

*

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

*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal, of in spiegelbeeld en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever. Een aspirant-koper krijgt gelegenheid om voor het tekenen van een koopovereenkomst de maatvoering evt. na te lopen.

*

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 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 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 B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

*

Evt. koper is ermee bekend dat de woning meer dan 50 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de huidige bouwkwaliteit worden gesteld aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de bouw. Verkoper staat niet in voor de aanwezigheid van gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de woning, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de risico's van lood- en asbesthoudende materialen, installaties, dakbedekking, riolering en fundering. Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele verborgen gebreken die de koper redelijkerwijs kon verwachten gezien de leeftijd van de woning.

Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

bestemmingsplan - Gemeente Zundert

meer documenten merken

vastgesteld 24-09-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

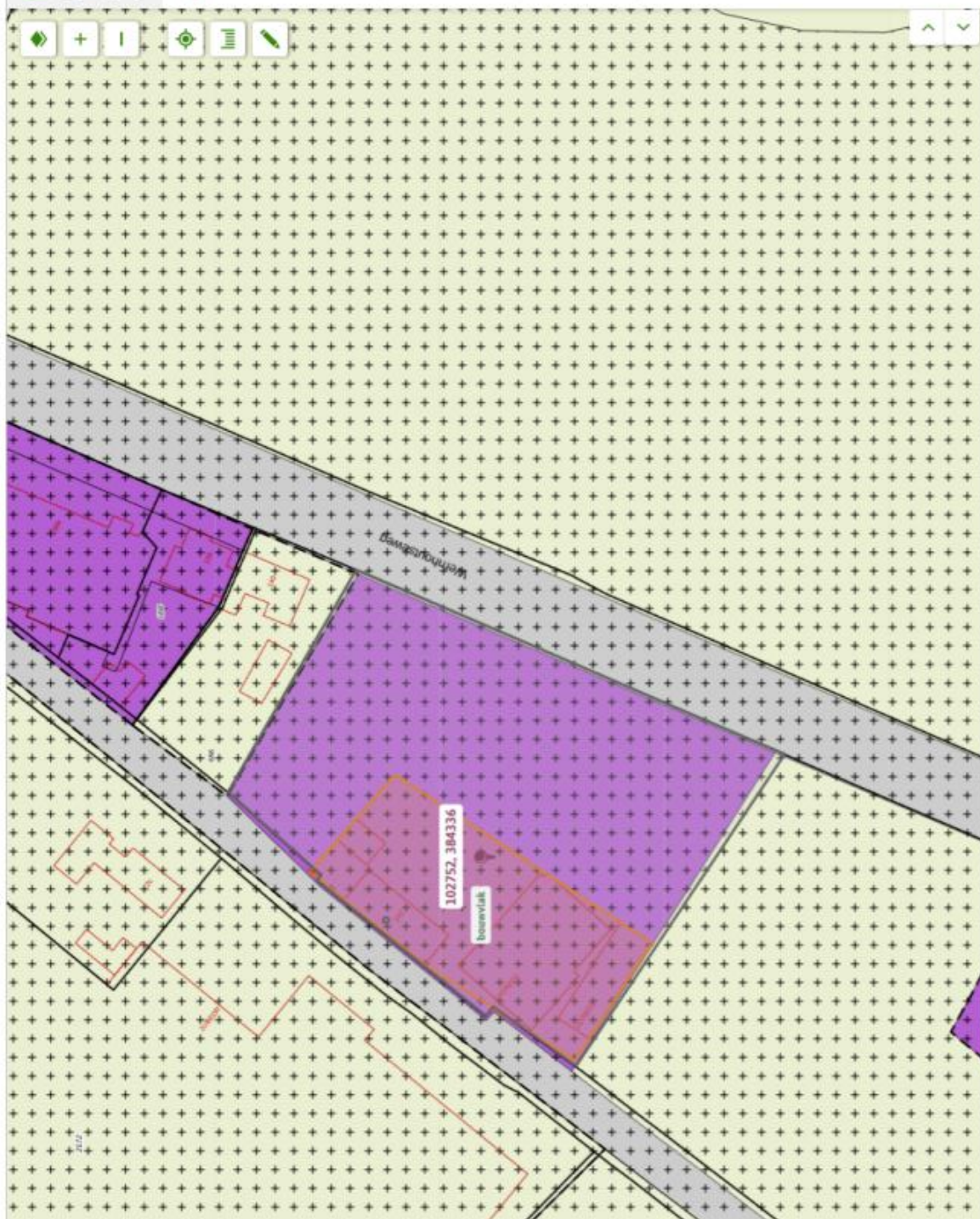
Bestemmingsvlakken (2)

 Waarde - Archeologie - 4 Bedrijf

Bouwvlakken (1)

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

 reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Artikel 9 Bedrijf

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-agrarische bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3.1 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 2 en het niet betreft geluids-zonering plichtige inrichtingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' voor een gebruiksgerichte paardenhouderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend voor statische opslag;
- d. tevens een 'agrarisch technisch hulpbedrijf' ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in tabel 'agrarisch technisch hulpbedrijven';
- e. tevens een 'overig bedrijf' eventueel ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in tabel 'overige bedrijven
- f. bloemencorso-bouwplaats gedurende een aaneengesloten periode van mei tot en met september, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is uitsluitend een nutsvoorziening is toegestaan;
- i. productiegebonden en ondergeschikte detailhandel tot een gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van maximaal 200 m²;
- j. één en ander met behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen en verhardingen, met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en wel:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen;
- c. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

9.2.1 Algemeen

- a. per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan;
- b. indien tussen de bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven, worden deze vlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak;
- c. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Is er geen bouwvlak, dan geldt het bestemmingsvlak als bouwvlak;
- d. de afstand tot de as van de weg (een parallelweg niet meegerekend) waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m;
- e. de afstand van bouwwerken tot een zijdelingse eigendomsgrens met derden en een nieuw te bouwen bouwwerk bedraagt niet minder dan 3m.

9.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;

- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- c. het gezamenlijk oppervlakte aan bedrijfsgebouwen (niet zijnde de bedrijfswoning of bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning) mag niet meer bedragen dan in de tabellen in artikel 9 lid 1 genoemd;
- d. indien een bedrijf met de aanduiding 'svb-agrarisch hulp- en nevenbedrijf' of 'agrarisch loonbedrijf' niet in de tabellen in artikel 9 lid 1 is genoemd, is de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen 800 m²;
- e. indien er sprake is van de aanduiding 'paardenhouderij' mag een rijhal van maximaal 1.500 m² worden opgericht, tenzij er sprake is van de gebiedsaanduiding 'Waarde-Struweelvogels' of 'Waarde-Kwetsbare soorten', daar geldt een maximum van 1.000 m²;
- f. indien een bedrijf met de aanduiding 'opslag' niet in de tabellen artikel 9 lid 1 is genoemd, is de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen 1.000 m²;
- g. indien een bedrijf niet is opgenomen in een van de in artikel 9 lid 1 genoemde tabellen en er is geen sprake van een aanduiding zoals genoemd onder d. t/m f., geldt een bebouwingspercentage van maximaal 40% van het bestemmingsvlak (dit is inclusief de bedrijfswoning en bij de bedrijfswoningen behorende bouwwerken), met een maximum oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 800 m²;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' gelden de volgende regels in uitzondering op a. tot en met d.:
 - 1. de inhoud van een gebouw bij een zendmast bedraagt maximaal 50 m³;
 - 2. de inhoud van een gebouw ten behoeve van een gasregelstation mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
 - 3. de oppervlakte van overige nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 10 m²;
 - 4. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-corsobouwplaats' mag een permanente corso-opslagruimte worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte bedraagt maximaal 250 m²;
 - 2. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
 - 3. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m.

9.2.3 Bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken

Voor een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de planverbeelding aangegeven woningen is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding '-bedrijfswoning' is geen bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- c. indien een bedrijf met de aanduiding 'svb-agrarisch hulp en nevenbedrijf' of 'loonbedrijf' niet in de tabellen in artikel 9 lid 1 is genoemd geldt een bebouwingspercentage van 40% van het bestemmingsvlak (dit is inclusief de bedrijfswoning en bij de bedrijfswoning behorende bouwwerken);
- d. indien een bedrijf niet is genoemd in de tabellen in artikel 9 lid 1 geldt een bebouwingspercentage van 40% van het bestemmingsvlak (dit is inclusief de bedrijfswoning en bij de bedrijfswoning behorende bouwwerken);
- e. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;
- f. de goothoogte bedraagt maximaal 5 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 m;

- g. inpandige bedrijfswoningen in bedrijfsgebouwen mogen niet worden vervangen door vrijstaande bedrijfswoningen;
- h. aaneengebouwde woningen mogen niet worden vervangen door vrijstaande woningen;
- i. voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m²;
2. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
3. de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning dienen minimaal 2 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
4. de maximale afstand tussen bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning en de bedrijfswoning bedraagt maximaal 25 m.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. paardenbakken zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden achter de voorgevellijn gebouwd, tenzij er een noodzaak is aangetoond dat een bouwwerk voor de voorgevellijn wordt opgericht;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mogen wel erf- en terreinafscheidingen worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 1 m;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m;
- e. de bouwhoogte van kleine windmolens bedraagt maximaal 15 m;
- f. de bouwhoogte van een overkapping bij een benzinestation ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' of 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' bedraagt maximaal 7 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' geldt een bouwhoogte van maximaal 25 m.
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-corsobouwplaats' mag een corsotent ten dienste van de bouw van bloemencorsowagens worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van de corsotent per aanduidingsvlak maximaal 650 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 m;
 3. de corsotent van mei tot en met september van een kalenderjaar in stand mag worden gehouden;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

9.3 Nadere eisen

Ter uitvoering van de bestemmingsomschrijving in artikel 9 lid 1 zijn burgemeester en wethouders bij het verlenen van omgevingsvergunningen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 lid 2 bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving;
- b. het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing;
- d. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. voorzieningen voor parkeren, laden en lossen op eigen terrein;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de milieusituatie;

- h. landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels;
- i. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 9 lid 2.1 sub d voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet worden aangetast;
- b. artikel 9 lid 2.1 sub e voor het bouwen binnen 3 m van de zijdelingse eigendomsgrenzen met derden, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet worden aangetast en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van belendende percelen van derden niet onevenredig worden verminderd;

9.4.2 Afwijken ten behoeve van een grotere goot- en/of bouwhoogte

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 9 lid 2.2 sub a en artikel 9 lid 2.2 sub b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere goothoogte tot maximaal 8 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 13 m mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de hogere hoogten zijn noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 - 2. er is sprake van een landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon.
- b. artikel 9 lid 2.4 sub g voor het bouwen van een hogere zendmast, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige, cultuurhistorische of landschappelijke waarden;
 - 2. er wordt een radarverstoringsonderzoek overlegd dat ter advisering wordt voorgelegd aan het Ministerie van Defensie indien de mast hoger is dan 63 m boven NAP.

9.4.3 Afwijken ten behoeve van tijdelijke woonunits t.b.v. mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9 lid 2 om extra bebouwing toe te staan in de vorm van een woonunit ten behoeve van mantelzorg, onder de voorwaarden dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeentewege erkende instantie;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. per bedrijfswoning is maximaal één woonunit toegestaan;
- f. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80 m²;
- g. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
- h. indien de woonunit aan een zijgevel van de bedrijfswoning wordt geplaatst, dient deze minimaal 3 m achter de voorgevellijn te worden gerealiseerd;

i. indien de woonunit vrij van de bedrijfswoning wordt gerealiseerd, geldt dat de maximale afstand tussen de bedrijfswoning en de woonunit 25 m bedraagt;

j. de woonunit is een tijdelijk gebouw en er is dan ook geen sprake van een tweede wooneenheid.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning gebleken noodzaak vanuit een

oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.9.4.4 Afwijken ten behoeve van een paardenbak voor hobbymatig gebruik

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9 lid 2.4 sub a teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze

bestemming maximaal één paardenbak toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. er is geen sprake van de aanduiding '-bedrijfswoning';

b. per bestemmingsvlak is maximaal één hobbymatige paardenbak toegestaan;

c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden, alsmede een afstand van minimaal 20 m tot belendende percelen van derden;

d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels;

e. de omvang van een paardenbak mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m²;

f. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;

g. voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:

1. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 2 m;

2. afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie;

h. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m³;

i. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 maximaal één bedrijf per bestemmingsvlak

Per bestemmingsvlak mag slechts één bedrijf zijn gevestigd. Meerdere bedrijven binnen een bestemmingsvlak zijn niet toegestaan.

9.5.2 Ondergeschikte detailhandel

Binnen deze bestemming is productiegebonden en ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit bij het bedrijf toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het maximale verkoopvloeroppervlak bedraagt 200 m²;

b. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;

c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

d. er dient geen sprake te zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

e. het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost;

f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' geldt het bepaalde in dit artikel niet en mag het gehele bestemmingsvlak voor detailhandel (als hoofdactiviteit) te worden ingezet.

9.5.3 Strijdig gebruik

onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan, het gebruik van de gronden voor:

- a. geluidzoneringsplichtige bedrijven;
- b. risicovolle inrichtingen in het kader van Externe Veiligheid;
- c. opslag van meer dan 10.000 kg vuurwerk;
- d. detailhandel, niet zijnde als nevenactiviteit zoals genoemd onder artikel 9 lid 5.2 of ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. zelfstandige kantoren;
- f. buitenopslag, tenzij de buitenopslag inherent is aan de bedrijfsvoering/bedrijfsactiviteit bij bedrijven zoals genoemd in de tabel 'agrarijs technisch hulpbedrijven' in artikel 9 lid 1;
- g. seksinrichtingen;
- h. grow-, smart- en coffeeshops;
- i. publieksgerichte voorzieningen;
- j. horeca;
- k. gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
- l. beroep of bedrijf aan huis met uitzondering van de uitoefening van een vrij beroep aan huis.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Afwijken ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9 lid 5.3 sub l en beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is geen sprake van de aanduiding '-bedrijfswoning';
- b. de uitoefening van het beroep of bedrijf mag uitsluitend in de woning of bijbehorend bijgebouw plaatsvinden;
- c. indien de uitoefening van het beroep of bedrijf plaatsvindt in een bijbehorend bijgebouw, bedraagt de afstand tussen het bijbehorend bijgebouw en de bedrijfswoning maximaal 25 m;
- d. de primaire woonfunctie wordt in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate gehandhaafd;
- e. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal van 60 m²;
- f. degene die het beroep of bedrijf uitoefent is tevens gebruiker van de bedrijfswoning;
- g. er mogen maximaal twee personen in dienst zijn voor ondersteunende werkzaamheden;
- h. uitsluitend bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 zijn toegestaan, of categorie 2 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 1;
- i. er vindt geen buitenopslag, horeca, detailhandel, groothandel of seksinrichting plaats;
- j. er is geen sprake van een publieksgericht karakter waarbij sprake is van onbelemmerende en onbeperkte toegang voor publiek;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarijsche) bedrijven;
- l. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - in het openbaar gebied noodzakelijk zijn;
- m. parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost;
- n. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

9.6.2 Afwijken ten behoeve van afhankelijke woonruimte voor mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9 lid 5.3 sub k en worden toegestaan dat een bijbehorend bouwwerk

gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, onder de voorwaarde dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeentewege erkende instantie;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. de afhankelijke woonruimte binnen een bijgebouw wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- f. indien een vrijstaand bijgebouw bij de bedrijfswoning voor huisvesting voor mantelzorg in gebruik wordt genomen, geldt dat de maximale afstand tussen de woning en het vrijstaande bijgebouw maximaal 25 m;
- g. de bewoning van het vrijstaande bijgebouw is tijdelijk en er is dan ook geenszins sprake van een twee woning(eenheid).

De omgevingsvergunning vervalt, indien de bij het verlenen van deze omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

9.7.1 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf' (al dan niet met enige aanduiding) te wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet met de aanduiding 'twee aaneen', waarbij tevens het vlak wordt verkleind en de bestemming dan gewijzigd wordt naar 'Agrarisch', 'Agrarisch-AHS plus', 'Agrarisch Boomteeltontwikkelingsgebied', 'Agrarisch met waarden-Beekdal', 'Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. het bedrijf (eventueel inclusief de nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
- b. indien er sprake is van een locatie dat aan minimaal 2 zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied' wordt aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;
- c. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen van 5.000 m²;
- d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
 1. maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
 2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaand bijgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 3 kan het college besluiten om in bepaalde gevallen waar maatwerk gevraagd wordt, meer m² toe te staan tot maximaal 600 m², indien het bedrijfsgebouw bestaat uit één schuur of loods welke bouwkundig één geheel is en niets te slopen is tot 200 m²;

- e. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';
 - 2. de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal twee woningen;
 - 3. de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³;
 - 4. de aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen.
- g. indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de vaststelling van dit plan wel sprake was van een aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
- h. de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- i. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

9.7.2 Vergrong en/of vormverandering van het bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf' te vergroten door de bestemmingen 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch-AHS plus' 'Agrarisch met waarden-Beekdal' en/of 'Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel' te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van vergrong van het bestemmingsvlak (eventueel met bouwvlak) en/of de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch-AHS plus' 'Agrarisch met waarden-Beekdal' en/of 'Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel' in het kader van vormverandering van het bestemmingsvlak (en/of het bouwvlak), waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is sprake van een combinatie met artikel 3 lid 8.4 of artikel 5 lid 8.4 ;
- b. de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 8.4 of artikel 5 lid 8.4 zijn overeenkomstig van toepassing.