

Vrijstaande langgevelboerderij met inpandige schuur/garage, vrijstaande garage en ruime hobbykas

Fraai gelegen op ruim perceel van 5.060 m² in het rustige en groene buitengebied van Rijsbergen met schitterend achteruitzicht op het dorp

Kaarschotsestraat 14 te Rijsbergen



Vraagprijs	: € 865.000,- k.k.
Oppervlakte	: 5.060 m²
Oplevering	: in overleg

Algemeen

Gelegen in het mooie groene buitengebied van Rijsbergen ligt deze boerderij (bj. ca. 1936-1937) met een perceelgrootte van ca. 5.060 m². Het is een monumentale boerderijwoning (gemeentelijk monument) met tal van authentieke details zoals glas-in-lood ramen, fraaie houten paneel-binnendeuren en deels voorzien van siermetselwerk met een zgn. knipvoeg. Dit is een object met tal van mogelijkheden! Het betreft hier een deels te moderniseren karakteristieke woonboerderij (met woonbestemming) met in pandige schuur, aparte garage, kas en kippenhok op een perceel van ca. 5.060 m².

De omgeving kenmerkt zich door een open landschap met een meanderend waterloop, de zgn. Aa of Weerijs en nabijgelegen stuw en op kort afstand de natuurgebieden de Krabbenboschen, Galderse Heide, het Mastbosch, en de Vloeiweide.

Via de N263, heeft het object een snelle aansluiting op de A16 (Rotterdam – Breda- Antwerpen), maar ook de A58 (Bergen op Zoom – Breda- Tilburg-Eindhoven), maar ook de buslijn 115 Wernhout Breda is relatief vlakbij gelegen. Het dorp Rijsbergen, heeft alle normaal gangbare gezondheidszorg-, horeca-, winkel-, kinderopvang en basisschoolvoorzieningen. Diverse winkelvoorzieningen zijn ook op zondag open. Rijsbergen heeft een rijk en actief verenigingsleven, met een loyale openheid.

Het hart van de Bourgondische stad Breda evenals het nabijgelegen Etten-Leur is binnen korte tijd aan te rijden. Kortom een strategisch gelegen woning met een goede prijs/kwaliteitverhouding.



Woning

De woning heeft een totale inhoud van ca. 1.700 m³ (incl. inpandige schuur) en is in 1936-1937 in spouw gebouwd. Voorzien van deels een betonnen- en deels houten begane grondvloer, houten verdiepingvloeren en een zadeldak, dat gedekt is met Vlakke Muldenpannen.

Verder is de woning op de begane grond grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen met in het woongedeelte dubbele beglazing. Een grote dakkapel op de bovenverdieping is voorzien van dubbel glas en op de zolderverdieping is enkel beglazing aanwezig.

De serre is voorzien van vloerverwarming en kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Het object is aangesloten op gas, water, elektra, drukriolering en telefoon en voorzien van Valiant hr- ketel (bwj. 2021). Er is van een meterkast met o.a. 6x 220V groepen 1x 380V en 1x aardlekschakelaar. Tevens is er een c.a.i.-aansluiting aanwezig. Glasvezel ligt wel in de straat maar het object is daar nu nog niet op aangesloten. Op de achterzijde van de woning zijn recent 15 zonnepanelen (450 WPS) geplaatst, waarop nog garantie zit.



Globale indeling:

Volgens goed Brabants gebruik komt men achterom en ook hier betreedt men de woning via een fraaie serre aan de achterzijde. De serre is een plaatje en vormt het middelpunt van de boerderij. Het is aangebouwd in 1995, heeft een fraaie glazen pui met kunststof kozijnen en schuifpui en uitzicht op het erf en de tuin. De ruimte is v.v. vloerverwarming en een lichtdoorlatend dak met elektrisch bedienbaar zonnescherm. Grenzend aan de serre bevindt zich nog een bijkeuken waar ruimte is voor een wasmachine/droger en cv-ketel.



Keuken

Van de serre stapt u zo in een ruime keuken. Deze is v.v. een keukenblok in u-opstelling met inbouwapparatuur zoals een kookplaat, afzuigkap, spoelbak, oven, koelkast en vaatwasser. De keuken geeft toegang tot een hal met trapopgang naar de verdieping, opkamer, kelder, twee slaapkamers en woonkamer.



Woonkamer

De riante woonkamer is v.v. een houtkachel en vanuit hier is er toegang tot een 2^e hal.



Zoals het hoort is de opkamer boven de kelder gelegen en heeft deze uitzicht op de vijverpartij naast de woning.



De kelder is schoon en droog, de stahoogte meet ca. 1,75m, er ligt een tegelvloer en er is daglicht middels twee raampjes. Een prima ruimte om uw etenswaren goed en gemakkelijk in te bewaren.



De twee slaapkamers op de begane grond zijn gelegen aan de voorzijde van de woning. Slaapkamer 2 is te bereiken door slaapkamer 1 (tussenkamer). Deze zou ook prima als inloopkast kunnen gaan fungeren.



Tussenhal

De 2^e hal vormt de verbinding met de inpandige schuur/stal.

Tevens zijn hier het toilet en de badkamer aan gelegen.

Zowel toiletruimte als badkamer zijn in dezelfde nette stijl uitgevoerd. De badkamer is ingericht met een ligbad, douche en meubel met wastafel, spiegel en verlichting.



1^e verdieping

De overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers, een berging, een zeer riant atelier en de hooizolder. Aan de achterzijde is er een dakkapel geplaatst, de voorzijde heeft een tweetal grote dakramen.





Inpandige stal/schuur

In het linkerdeel van de boerderijwoning bevindt zich nog een oude stal, waar al jaren geen vee meer verblijft en welke thans meer als garage/schuur fungeert. Voorzien van 2 stalen spanten, waar de zoldervloer op rust. Op de begane grond is er een werkplaats, toilet en 2^e berging. Boven het stalgedeelte bevindt zich een zeer ruime voormalige hooizolder en ook een atelier. Deze zijn via een vaste trap in de werkplaats te bereiken of via de eerste verdieping boven het woongedeelte.



Tuin/erf

Het perceel is ingericht met diverse bestrate terrassen, een riante vijverpartij, een grote glazen tuinkas, een vrijstaande garage, kippenhok/volière en verder is er veel ruimte voor gazon dat onlangs opnieuw ingezaaid is. Er is een buitenkraan en tuinverlichting aanwezig. De vrijstaande houten garage is v.v. elektra en een kanteldeur. Aan de straatzijde zijn er meerdere parkeervakken gesitueerd, maar ook achter is er voldoende parkeerruimte.







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

Kadastrale bekendheid

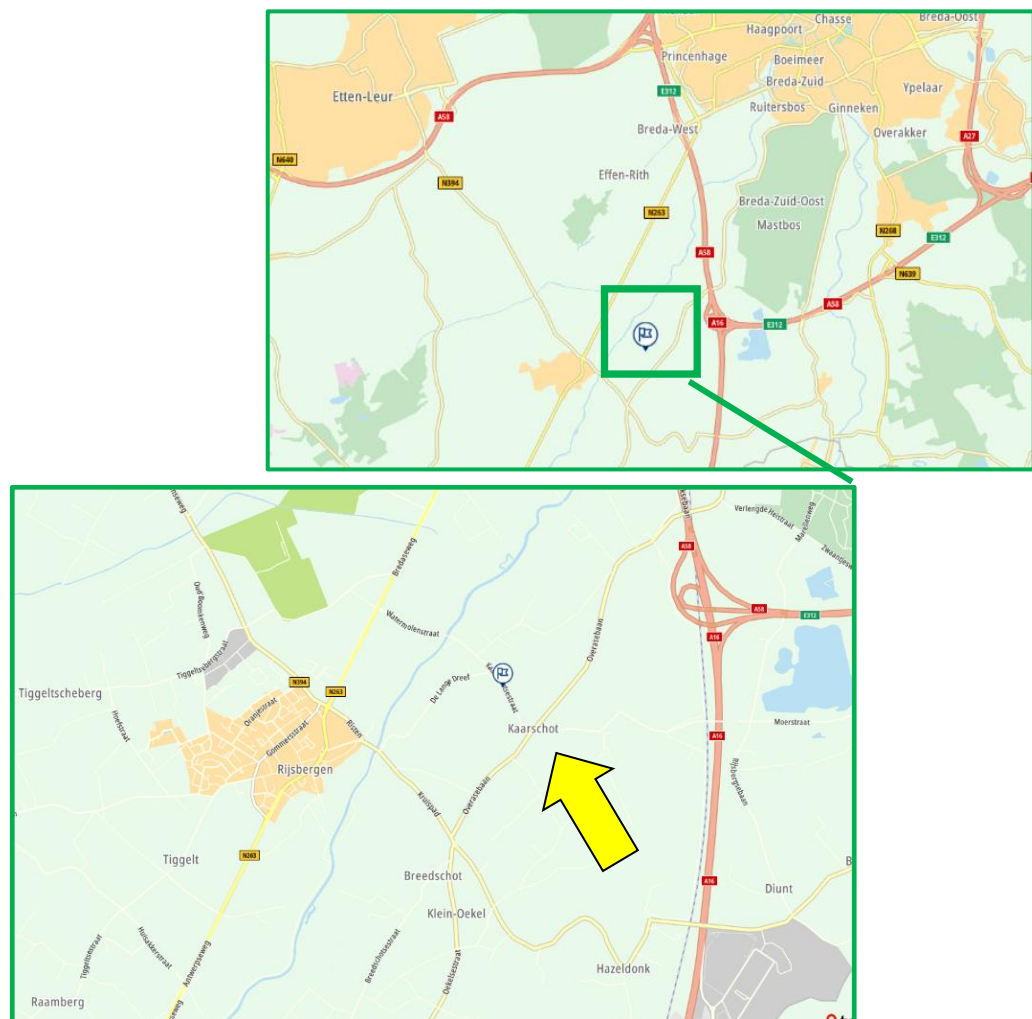
Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Rijsbergen	K	939	50 a 60 ca

Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Zundert, heeft de woning een gangbare woonbestemming in het bestemmingsplan. Het rechtsgelegen stuk grond is bestemming Agrarisch -Ahs plus met hiervan een gedeeltelijk bestemming Groen landschapselement. Wij wijzen er expliciet op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken voor elk voorgenomen gebruik geheel op verantwoording van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze.

De plankaarten en regels van Wonen en Groen-landschapselement zijn in de bijlagen opgenomen. Het pand heeft een monumentale status en soms is onder voorwaarden en in overleg met de gemeente mogelijk om dan een monumentale woning te splitsen in twee woonheden. Echter hiertoe kan noch verkoper, noch ons kantoor enige garantie voor verstrekken en voor zover dat uw bedoeling is, adviseren wij u hierbij een deskundige in te schakelen, zoals bijv. een aankoopmakelaar.

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.

*

De vrijstaande woning betreft een gemeentelijk monument en bij een evt. verbouwing, verplaatsing of sloop is altijd een omgevingsvergunning van de gemeente vereist.

*

Het is kijker/koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 89 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

*

Er is bij onze opdrachtgever geen aanwezigheid van verontreinigingen bekend, behoudens evt. asbest in het rookkanaal in de schouw en op de garage.

*

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.



Begane Grond

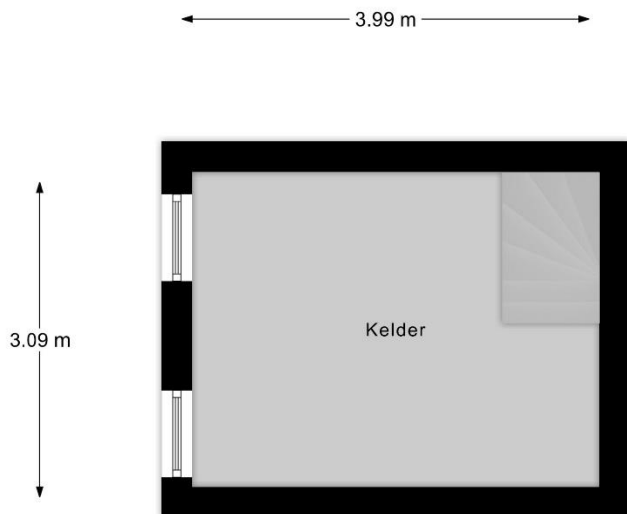
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

6.00 m



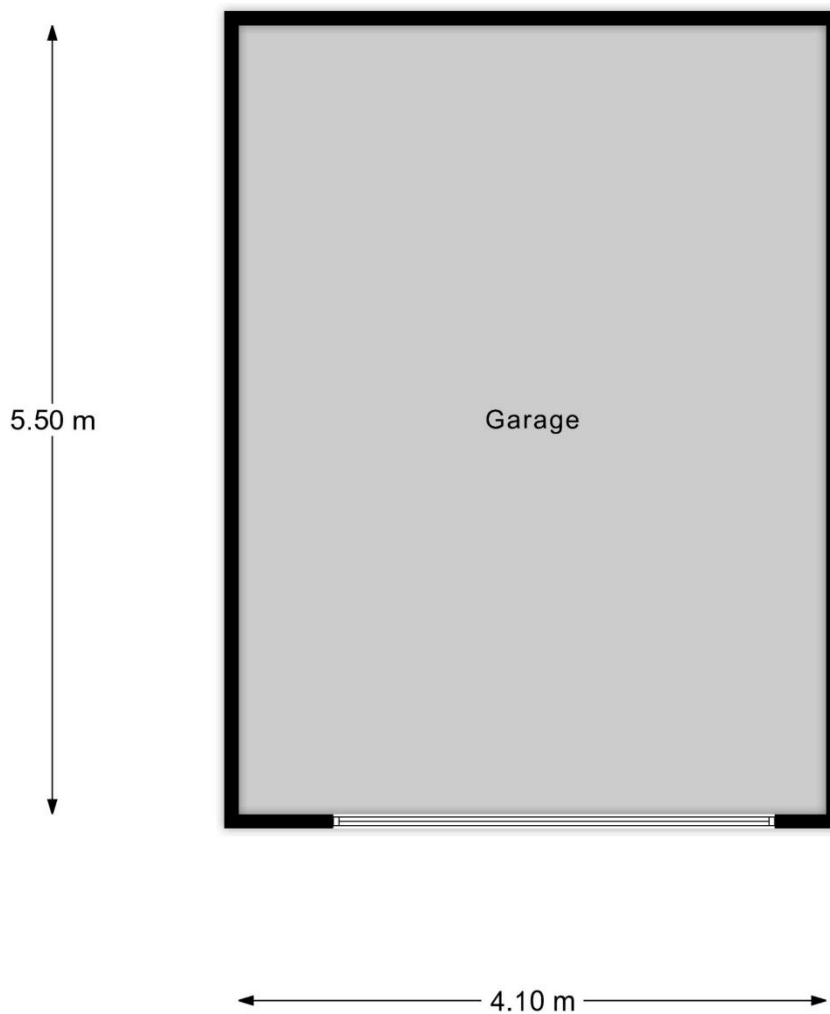
Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



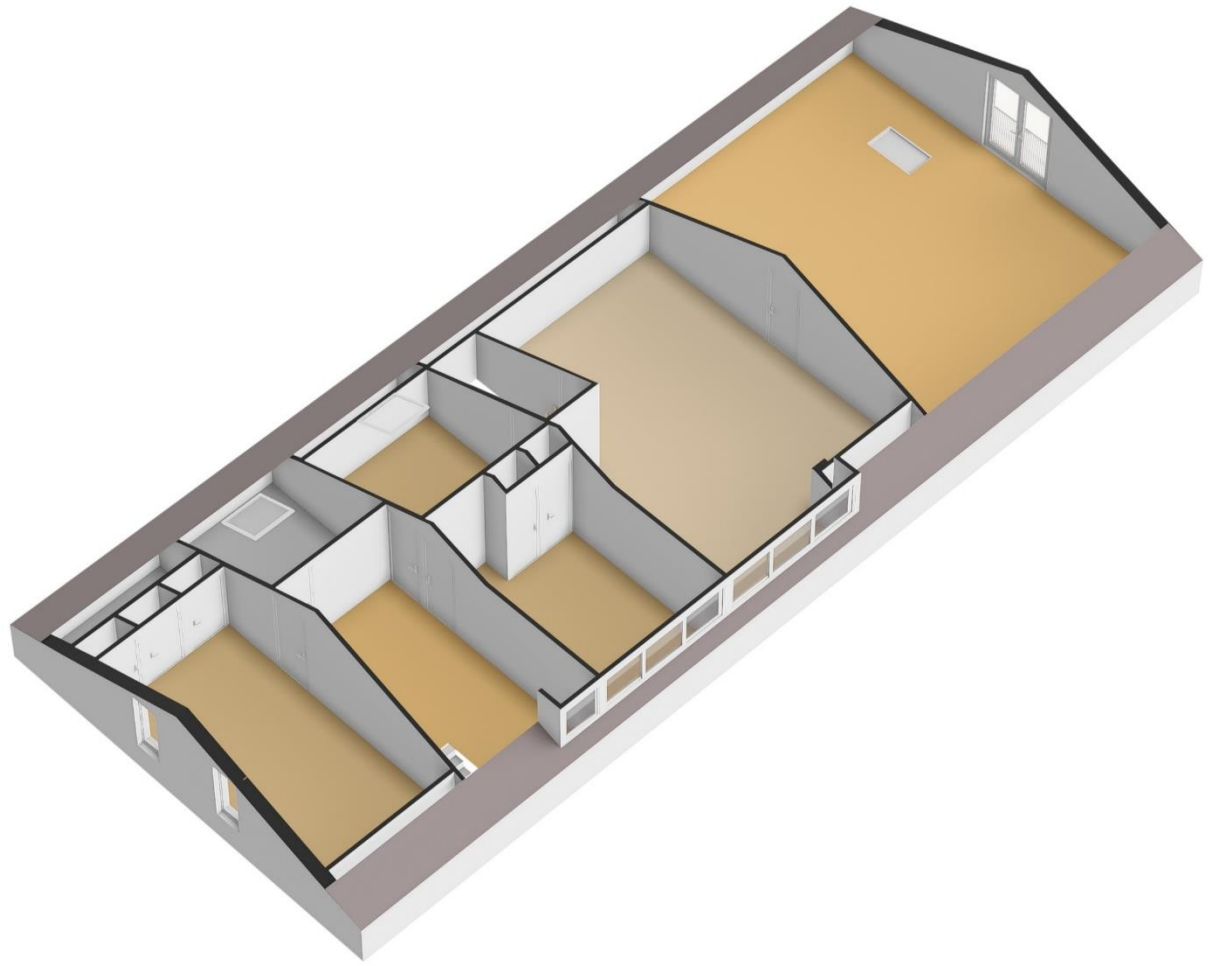
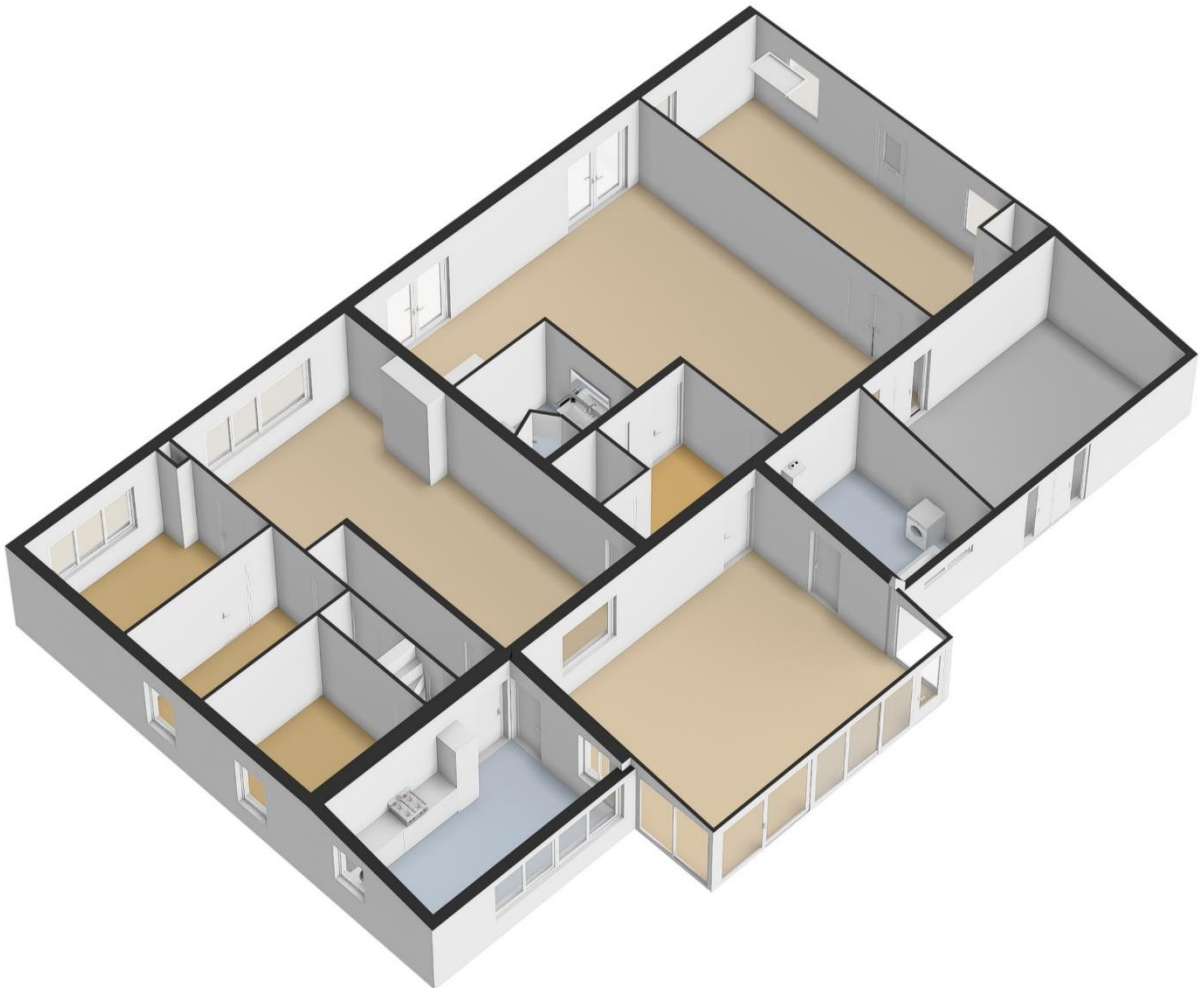
Kelder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Garage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

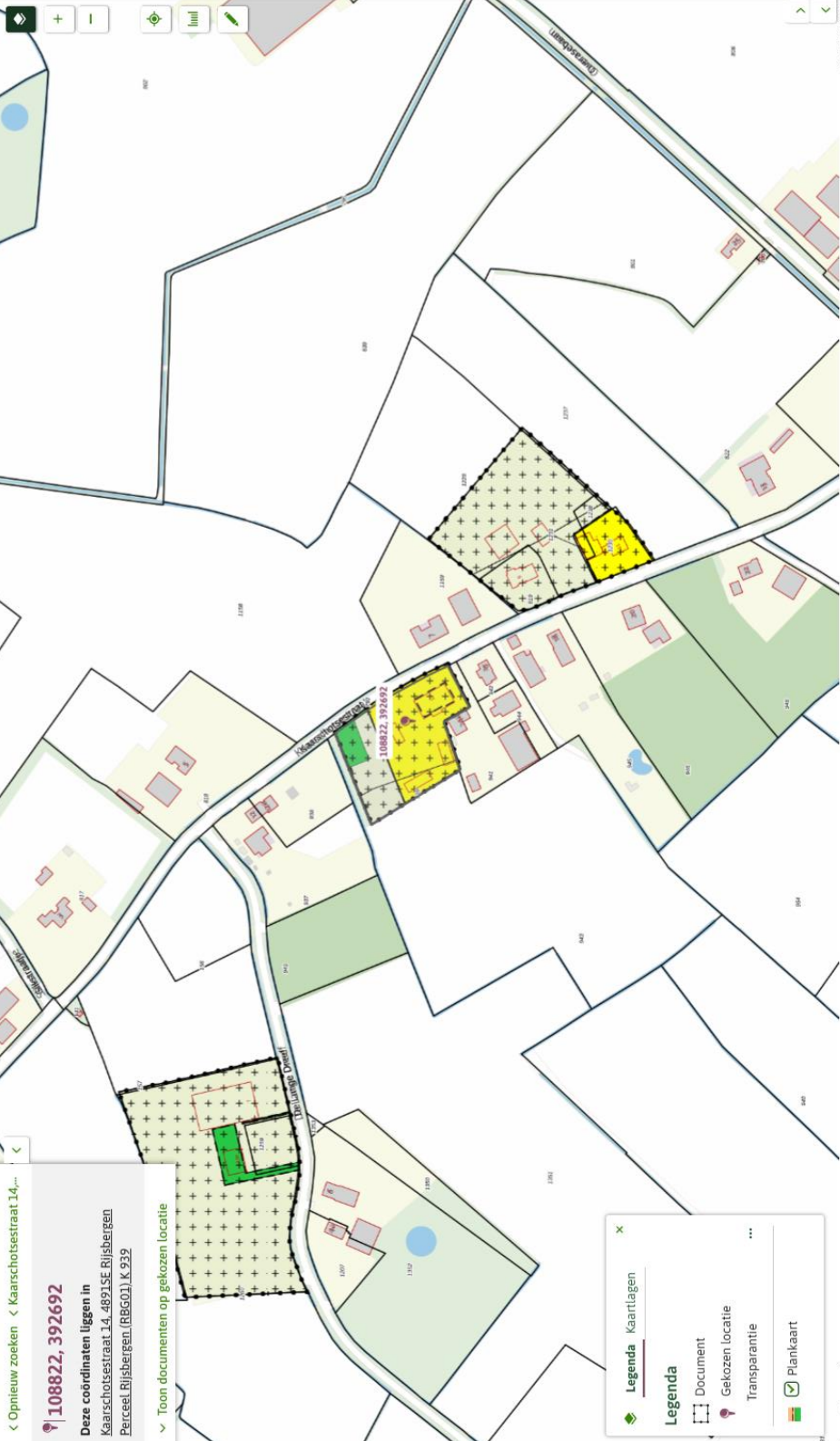


< Opnieuw zoeken < Kaarschootstraat 14,...

108822, 392692

Deze coördinaten liggen in
Kaarschootstraat 14, 4821SE Rijsbergen
Perceel Rijsbergen (RBOG) K 939

> Toon documenten op gekozen locatie



Vijfde veegplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Bestemmingsplan Gemeente Zundert
meer kenmerken

Plekinfo Regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Wonen >

Waarde - Archeologie 2 >

Funcieaanduidingen (1)

specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht 4

Gebiedsaanduidingen (1)

overige zone - voorwaardelijke verplichting - 14 >

Maatvoeringen (1)

> Maximum oppervlakte (m2) (1)

Maximum oppervlakte (m2): 200 >

>



Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

109215.392692 (RD)

50 m

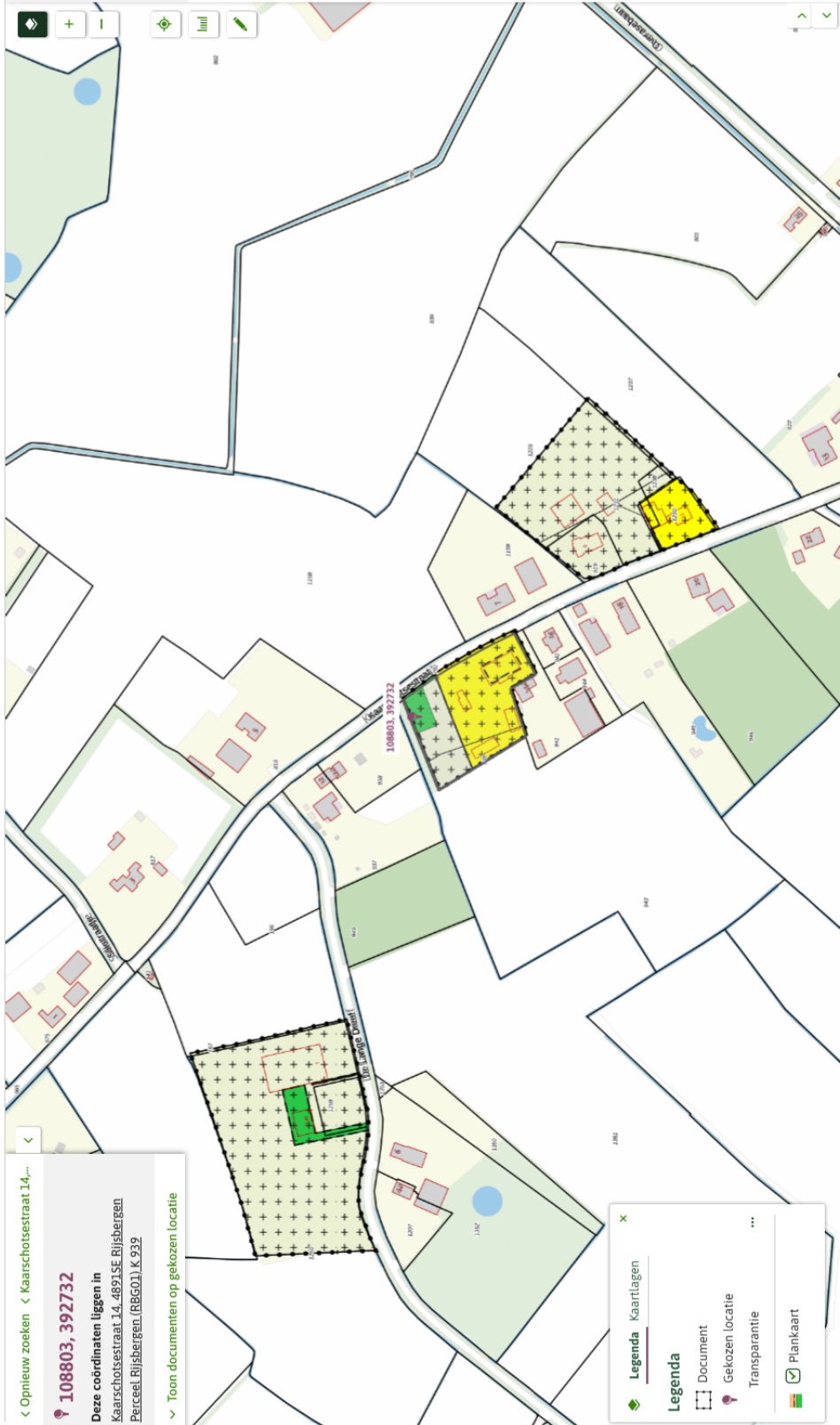


< Opnieuw zoeken < kaarschotsstraat 14,...

📍 108803, 392732

Deze coördinaten liggen in
Kaarschotsstraat 14, 4891 SE Rijsbergen
Perceel Rijsbergen (RB601) K 939

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Vijfde veegplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Bestemmingsplan Gemeente Zundert
meer kenmerken >
vastgesteld 28-09-2021 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels - Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie 2 >

Groen - Landschapselement >

Gebiedsaanduidingen (1)

overige zone - voorwaardelijke verplichting - 14 >

✕

Legenda kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

50 m

108818, 392733 (RD)



▪ Artikel 23 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' uitsluitend een recreatiewoning, indien tevens naast de aanduiding 'recreatiewoning' ook de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-persoonsgebonden overgangsrecht' is opgenomen gelden tevens de bepalingen zoals opgenomen in [artikel 45 lid 3](#) ;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' tevens voor een bed and breakfast met kookstudio;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' tevens voor een cursusruimte met theehuis;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum' tevens voor een congrescentrum';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens voor een caravanstalling;
- g. een beroep of bedrijf aan huis;
- h. een bedrijf aan huis zoals weergegeven in onderstaande tabel:

functie/aard bebouwing	adres	huisnr.	aantal m ²
Bed and breakfast	Antwerpseweg	61	82
importeur paardenrijtuigen	Boomkensevaart	2	60
Ontwerpstudio	Ettenseweg	34	200
witgoed/tv-reparateur	Breedschotsestraat	5	60
transportbedrijf (stalling van twee vrachtwagens)	Voorste Schaapsdijk	3	60
administratiekantoor	Hoefstraat	4	60
importeur paardenrijtuigen	Achtmaalseweg	136	60
keukenmonteur	Weduwestraat	3a	60
installatiebedrijf	Groenestraat	2	220
Hovenier	Stuivezandseweg	52	60
Cateringbedrijf	Grote Heistraat	33	90
hondentrimsalon	Moersebaan	10	60
schoonheidssalon	Ettenseweg	54	60
(mobiele) fietsenmaker	Fort Oranjestraat	10	60
ontwerpbureau	Hellegatweg	33	88
administratiekantoor	De Lange Dreef	2	60
antiekopslag met ondergeschikte detailhandel	Den Dries	22	220
kantoor	Helstraat	4b	60
hondenuitlaatservice	Laveibosstraat	1	60
hovenier	prof. van Vessemstraat	56	60
(binnenhuis)architectenbureau	Gelderdonksestraat	7	150
opslag goederen	Oekelsestraat	31	415
Kleinschalig agrarisch loonwerkbedrijf (opslag)	Achtmaalseweg	125a	320
Hovenier	Oekelsestraat	3	200

- i. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. het behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde'.
- l. **ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht 4' gelden tevens de bepalingen zoals opgenomen in artikel 45 lid 3 sub d;**

23.2 Bouwregels

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

- m. een woning;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' uitsluitend een recreatiewoning;
- o. bijbehorende bouwwerken;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- q. ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum' mogen gebouwen ten behoeve van dat gebruik worden opgericht.

23.2.1 Algemeen

- a. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m;
- b. de afstand tot de zijdelingse eigendomsgrenzen met derden en nieuw te bouwen bouwwerken mag niet minder bedragen dan 5 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' of 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneen gebouwd te worden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' geldt in afwijking van en in aanvulling van de bepalingen in artikel 23 lid 2.2 en artikel 23 lid 2.3 dat de hoofdvorm van de aangewezen gebouwen (bepaald door de oppervlakte, de gevelbreedte, de bouwhoogte, de goothoogte, de dakhelling en de nokrichting), zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd dient te worden. Een verzoek om een omgevingsvergunning inhoudende een wijziging aan de hoofdvorm, zal worden voorgelegd aan de monumentencommissie.

23.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. een permanente woning is niet toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'recreatiewoning';
- b. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de planverbeelding aangegeven aantal woningen is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'tae' maximaal twee aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'aeg' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan, waarvan het maximum aantal op de planverbeelding is weergegeven;
- e. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw;
- f. het slopen van of het realiseren van vervangende nieuwbouw bij een woonboerderij ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waarde' is niet toegestaan;
- g. de goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 en 9 m;
- h. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³ met uitzondering van de maatvoeringsaanduiding "maximum oppervlakte (m³) de op de planverbeelding opgenomen maximum (m³) geldt;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h mogen woonboerderijen in hun geheel als woning worden benut.
- j. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de gevel die in of achter die lijn worden gebouwd verplicht als een dove gevel te worden gerealiseerd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient de voorzijde van de woning, als dove gevel te worden gebouwd en in stand te worden gehouden, mits de woning op minder dan 30 meter van het hart van de weg wordt gebouwd.

23.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m², mits voldaan wordt aan een bebouwingspercentage van 50% van het bouwperceel;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor voormalige agrarische bedrijfswoningen dat de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken 200 m² mag bedragen, indien een wijziging heeft plaatsgevonden van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' al dan niet met de aanduiding 'vab' in de bestemming 'Wonen';
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. geldt dat voor legale (en vergunde) bijbehorende bouwwerken met een grotere oppervlakte, de vergunde en eventueel al aanwezige oppervlakte, de maximale oppervlakte is;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt voor (twee)aaneengebouwde woningen zoals aangeduid als 'twee aaneen' of 'aeg' dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning maximaal 75 m² bedraagt;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. geldt voor twee aaneengebouwde woningen ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen', dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning maximaal 200 m² bedraagt;

- f. in afwijking van het bepaalde onder a. t/m e. geldt dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' de op de planverbeelding opgenomen maximum m² geldt;
- g. de afstand tot een zijdelingse eigendomsgrens met derden mag niet minder dan 3 m bedragen;
- h. de goot- en bouwhoogte mag respectievelijk maximaal 3,5 m en 6 m bedragen;
- i. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van de woning te worden opgericht.

23.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen

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

- j. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- k. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m;
- l. de bouwhoogte van overige bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- m. de oppervlakte van een carport bedraagt maximaal 30 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- n. een paardenbak is niet toegestaan.

23.2.5 Recreatiewoningen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van een recreatiewoning en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- o. ter plaatse van de functieaanduiding 'recreatiewoning' is uitsluitend de bouw van een recreatiewoning toegestaan;
- p. per functieaanduiding is maximaal 1 recreatiewoning toegestaan;
- q. de inhoud van een recreatiewoning bedraagt maximaal 450 m³;
- r. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 m;
- s. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
- t. bij elke recreatiewoning mogen enkel vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 20 m²;
 2. de goothoogte en bouwhoogte bedraagt maximaal 3,25 m;
 3. de afstand tot een perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
 4. de afstand van een bijbehorend bouwwerk ten opzichte van de voorgevellijn van de recreatiewoning bedraagt minimaal 2 m.
- u. In aanvulling op en/of in afwijking van bovenstaande regels geldt een maximumoppervlakte op de volgende adressen:

Adres	Maximale oppervlakte
Boven Heining 2	50 m ²
Nieuw Ginnekensebaan 5a	50 m ²
Pater Taksweg 7	510 m ²
Pater Taksweg 5	50 m ²
Zandstraat 9	50 m ²
Pannenhoefsebaan 44	50 m ²
Boven Heining 1	50 m ²

- v. voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de
- w. volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding bedraagt maximaal 2m;
 2. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m;
 4. paardenbakken zijn niet toegestaan.

23.2.6 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum'

Ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum' mag nog een bijbehorend bouwwerk worden gebouwd ten behoeve van opslag en dergelijke waarbij de volgende regels gelden:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 50 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
- d. het bijbehorend bouwwerk mag alleen vrijstaand worden gebouwd.

23.3 Nadere eisen

Ter uitvoering van de bestemmingsbeschrijving in [artikel 23 lid 1](#) zijn burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, met in achtneming van het bepaalde in [artikel 23 lid 2](#), bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- v. het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving;
- w. het behoud en herstel van waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek;
- x. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing;
- y. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- z. voorzieningen voor parkeren, laden en lossen op eigen terrein;
- aa. de verkeersveiligheid;
- bb. de milieusituatie;
- cc. landschappelijke inpassing, waarbij moet worden voldaan aan de regels voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid;
- dd. de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen.

23.4 Afwijken van de bouwregels

23.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [artikel 23 lid 2.1 sub a](#) 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 23 lid 2.1 sub b](#) voor het bouwen binnen 5 m van de zijdelingse eigendomsgrenzen met derden mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- **Invouwen**
23.4.2 Afwijken ten behoeve van tijdelijke woonunits ten behoeve van mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 23 lid 5.4 sub b](#) teneinde en extra bebouwing toe te staan in de vorm van woonunit ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande 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 woning 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 woning wordt geplaatst, dient deze minimaal 3 m achter de voorgevellijn te worden gerealiseerd;
- i. indien de woonunit vrij van de woning wordt gerealiseerd, geldt dat de maximale afstand tussen de woning 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.

▪ 23.4.3 Afwijken ten behoeve van een paardenbak voor hobbymatig gebruik

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 23 lid 2.4 sub e](#) 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 ter plaatse geen sprake van een recreatiewoning;
- b. 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;
- c. de omvang van een paardenbak mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m²;
- d. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- e. 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;
- f. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m³;
- g. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

23.5 Specifieke gebruiksregels

23.5.1 Horeca

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is tevens een horecabedrijf in de vorm van een (eet)café of restaurant toegestaan met dien verstande dat:

- h. de hoofdfunctie horeca mag alleen plaatsvinden op de begane grondvloer. Op de verdiepingvloer zijn ondergeschikte functies zoals kantoor, magazijn of kantine voor personeel toegestaan;
- i. de begane grondvloer mag tevens gebruikt worden voor wonen, zodat er een volledige grondgebonden woning aanwezig is binnen de functieaanduiding;
- j. een bovenwoning boven de horecafunctie is toegestaan; deze bovenwoning is tevens de bedrijfswoning van het horecabedrijf;
- k. het aantal m² bedrijfsvloeroppervlak dat aanwezig is ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan mag niet worden vergroot.

23.5.2 Congrescentrum

Ter plaatse van de functieaanduiding 'congrescentrum' is tevens een congrescentrum toegestaan, met dien verstande dat:

- l. aan het congrescentrum ondergeschikte en kleinschalige horeca is toegestaan;
- m. de totale bedrijfsvloeroppervlakte (de verdiepingen meegerekend) mag niet meer bedragen dan 281 m².

23.5.3 Beroep en bedrijf aan huis

Binnen deze bestemming is een beroep en bedrijf aan huis bij een woning toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- n. de uitoefening van het beroep of bedrijf mag uitsluitend in de woning of in een bijbehorend bouwwerk bij de woning plaatsvinden;
- o. indien de uitoefening van het beroep of bedrijf plaatsvindt in een bijbehorend bouwwerk, bedraagt de afstand tussen het bijbehorend bouwwerk en de bedrijfswoning maximaal 25 m;
- p. de primaire woonfunctie wordt in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate gehandhaafd;
- q. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 60 m²;
- r. degene die het beroep of bedrijf uitoefent is tevens gebruiker van de bedrijfswoning;
- s. er mogen maximaal twee personen in dienst zijn voor ondersteunende werkzaamheden;

- t. uitsluitend bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 zijn toegestaan, of categorie 2 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 1;
- u. er vindt geen buitenopslag, horeca, detailhandel, groothandel of seksinrichting plaats;
- v. er is geen sprake van een publieksgericht karakter waarbij sprake is van onbelemmerde en onbeperkte toegang voor publiek;
- w. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- x. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen -waaronder parkeervoorzieningen- in het openbaar gebied noodzakelijk zijn;
- y. parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost;
- z. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- aa. uitzondering op lid g. en/of j. gelden voor de volgende adressen:

functie/aard bebouwing	adres	huisnr.	aantal m ²
Bed and breakfast	Antwerpseweg	61	82
importeur paardenrijtuigen	Boomkensevaart	2	60
Ontwerpstudio	Ettenseweg	34	200
witgoed/tv-reparateur	Breedschotsestraat	5	60
transportbedrijf (stalling van twee vrachtwagens)	Voortse Schaapsdijk	3	60
administratiekantoor	Hoefstraat	4	60
importeur paardenrijtuigen	Achtmaalseweg	136	60
keukenmonteur	Weduwestraat	3a	60
installatiebedrijf	Groenestraat	2	220
Hovernier	Stuivezandseweg	52	60
Cateringbedrijf	Grote Heistraat	33	90
hondentrimsalon	Moersebaan	10	60
schoonheidssalon	Ettenseweg	54	60
(mobiele) fietsenmaker	Fort Oranjestraat	10	60
ontwerpbureau	Hellegatweg	33	88
administratiekantoor	De Lange Dreef	2	60
antiekopslag met ondergeschikte detailhandel	Den Dries	22	220
kantoor	Helstraat	4b	60
hondenuitlaatservice	Laveibosstraat	1	60
hovenier	prof. van Vessemstraat	56	60
(binnenhuis)architectenbureau	Gelderdonksestraat	7	150
opslag goederen	Oekelsestraat	31	415
Kleinschalig agrarisch loonwerkbedrijf (opslag)	Achtmaalseweg	125a	320

23.5.4 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor:

- bb. seksinrichtingen;
- cc. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/ of afhankelijke woonruimte;
- dd. permanente bewoning van kampeermiddelen of verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een bed and breakfast of een recreatiewoning;
- ee. het gebruik van gronden voor kamperen;
- ff. buitenopslag/ opslag van goederen en materialen uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' of de aanduiding 'bedrijf aan huis' voor zover opslag in de tabel in [artikel 23 lid 1 sub h](#) als zodanig is toegestaan;
- gg. bijzondere woonvormen.

23.5.5 Voorwaardelijke verplichting

23.5.5.1 Sloop

Voor de locatie Kraaiheuvelstraat 1 geldt dat het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming uitsluitend is toegestaan indien de bestaande woning uiterlijk binnen 3 maanden na ingebruikneming van de nieuwe woning is gesloopt.

23.5.5.2 Gebruik

- a. Voor de locatie Achtmaalseweg 137a geldt dat het bedrijfsvoering, geluidsproductie en geuremissie maximaal mag zijn overeenkomstig hetgeen is gesteld in de ruimtelijke onderbouwing die voor deze locatie als bijlage bij dit plan is gevoegd (bijlage 6 bij de Toelichting);
- b. in ieder geval dient de bedrijfsvoering beperkt te blijven tot maximaal milieu-categorie 2.

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

23.6.1 Afwijken ten behoeve van nevenactiviteiten, bed & breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 23 lid 5.4 sub c](#) en bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van een bed & breakfast worden toegestaan bij een woning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- hh. er is ter plaatse geen sprake van een recreatiewoning;
- ii. de nevenactiviteit in de vorm van bed & breakfast vindt plaats binnen bestaande bebouwing (de woning of bijbehorende gebouwen) en is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- jj. de kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren;
- kk. het gebruik is recreatief, met dien verstande dat permanente bewoning niet is toegestaan;
- ll. het is niet toegestaan bed & breakfast te gebruiken voor het huisvesten van arbeiders voor tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/ of arbeid;
- mm. maximaal 4 kamers worden voor bed & breakfastvoorziening gebruikt, voor maximaal 8 personen;
- nn. de bed & breakfast mag niet meer bedragen dan 40% van het totale woonoppervlak;
- oo. er mogen geen andere horeca-activiteiten dan het verstrekken van logies en ontbijt plaatsvinden;
- pp. de activiteiten mogen geen afbreuk veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
- qq. de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
- rr. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte, met dien verstande dat minimaal één parkeerplaats per kamer beschikbaar is op eigen terrein;
- ss. er mag geen extra inrit worden aangelegd;
- tt. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.
- uu. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

23.6.2 Afwijken ten behoeve van afhankelijke woonruimte mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 23 lid 5.4 sub b](#) en worden toegestaan dat een bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, onder de voorwaarde dat:

- vv. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- ww. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeentewege erkende instantie;
- xx. aangetoond wordt dat er op het perceel geen ruimte is voor het plaatsen van een woonunit;
- yy. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- zz. de afhankelijke woonruimte binnen een bijgebouw wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- aaa. indien een vrijstaand bijgebouw bij de woning voor huisvesting voor mantelzorg in gebruik wordt genomen, geldt dat de maximale afstand tussen de woning en het vrijstaande bijgebouw maximaal 25 m bedraagt;
- bbb. de bewoning van het vrijstaande bijgebouw is tijdelijk en er is dan ook geenszins sprake van een twee woningen(eenheid).

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

Artikel 12 Groen - landschapselement

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van natuurlijke en/ of cultuurhistorisch en/ of landschappelijk waardevolle landschapselementen;
- b. de inrichting en instandhouding van landschappelijke inpassing;
- c. extensief recreatief gebruik.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

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

12.3.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/ of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld houtgewas;
- b. het vellen of rooien van landschapselementen en ander houtgewas;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- d. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. diepploegen vanaf 0,50 m;
- f. het aanbrengen van verhardingen;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

12.3.2 Uitzondering op verbod

Het onder [artikel 12 lid 3.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- h. die ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds op basis van een verleende omgevingsvergunning in uitvoering waren of mogen worden;
- i. die het normale beheer en/ of onderhoud betreffen.

12.3.3 Afwegingskader

De in [artikel 12 lid 3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van de in [artikel 12 lid 1](#) genoemde waarden en gebruik.