



Overal thuis



Vraagprijs € 875.000 k.k.

HOOGELOON
Landrop 14



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

VEELZIJDIGE WONING

Kenmerken

Soort (woning):	Eengezinswoning
Bouwvorm/ type:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1968
Kamers:	5
Woonoppervlakte:	204 m²
Perceeloppervlakte:	2.700 m²
Inhoud:	756 m³
Bijgebouwen:	166 m²
Ligging:	buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Isolatie:	Dubbel glas





Op zoek naar veel ruimte om te wonen, werken en genieten van groen en de mogelijkheden die deze combinatie biedt? Dan is deze goed onderhouden vrijstaande woning met riante garage annex ruime werkplaats en prachtig aangelegde tuin misschien wel precies wat u zoekt! De vrijstaande woning is gelegen tussen de dorpskernen van Hoogeloon en Hapert en biedt volop wooncomfort op een royaal perceel van 2.700 m². De praktische indeling, gecombineerd met het royale perceel en garage van 166 m², maakt dit object uitermate geschikt voor gezinnen en liefhebbers van de combinatiemogelijkheden die dit object biedt om te wonen, recreëren en werken.

Laat deze kans niet aan u voorbijgaan en plan vandaag nog een bezichtiging!

De woning is gebouwd in 1968 en in 1985 voorzien van een aanbouw, wat heeft geresulteerd in een woonoppervlakte van maar liefst 204 m². Via een overdekte entree betreedt u de hal met trapopgang naar de eerste verdieping en de meterkast. De ruime, lichte woonkamer met tuindeur en schouw met houtkachel vormt het hart van de woning. Aangrenzend bevindt zich een multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als kantoor. Deze ruimte leent zich echter ook uitstekend als slaapkamer, waardoor slapen en baden op de begane grond tot de mogelijkheden behoort. Vanuit de woonkamer is tevens de keuken te bereiken. De keuken in hoekopstelling heeft een landelijke uitstraling met massief houten frontjes en natuurstenenblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur (o.a. combi-magnetron (2024), vaatwasser (2024), koelkast (2023) en gaskookplaat). De keuken geeft toegang tot een praktische kelder, ideaal voor het bewaren van uw proviand, conserven of wijnvoorraad.

Het buitenleven!

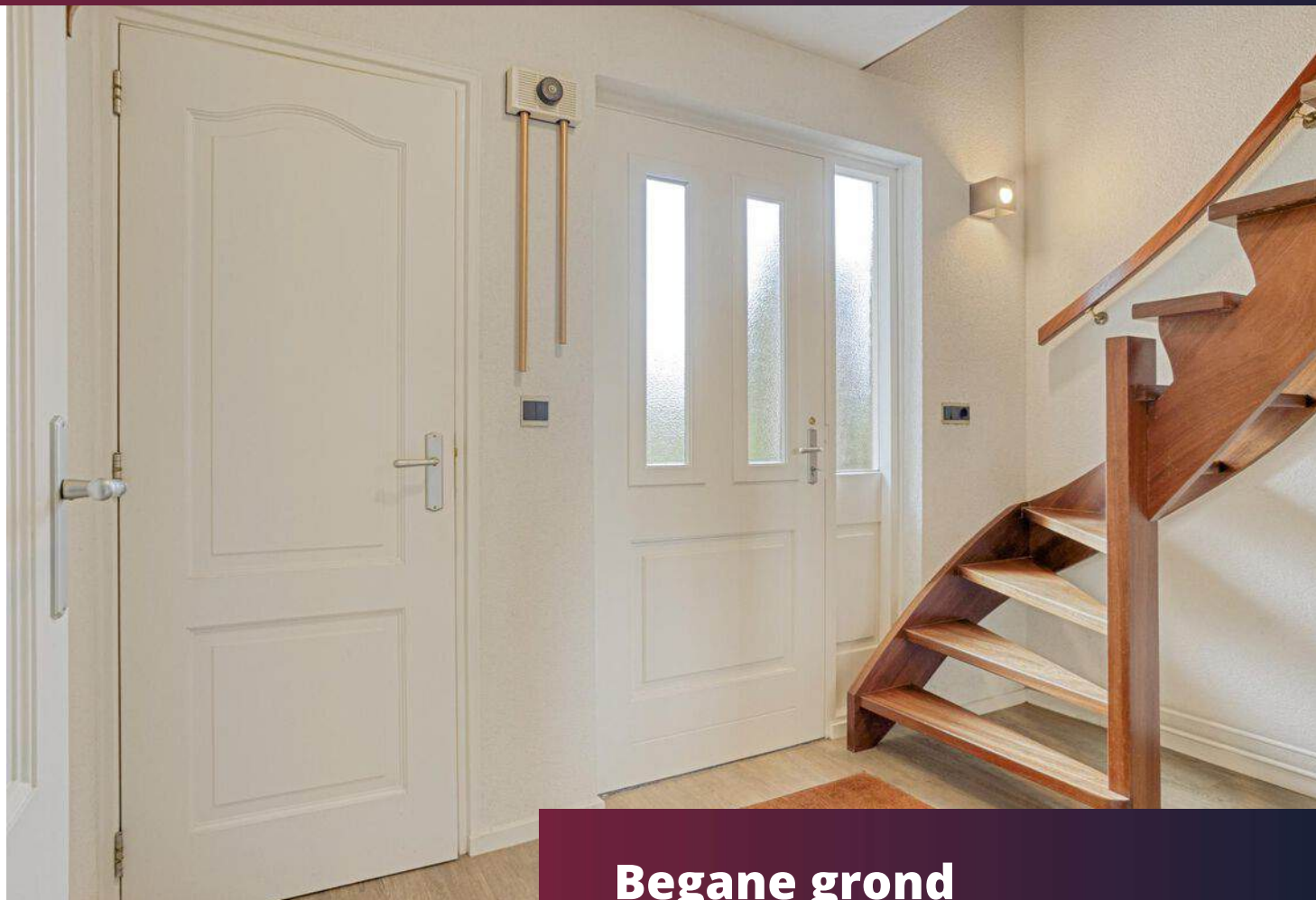


Verder bevinden zich op de begane grond een gang, toiletruimte, badkamer met douche en wastafel, ruime bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur en separate cv-ruimte met opstelling van de cv-combiketel (bouwjaar 2020). In de bijkeuken bevindt zich een luik welke toegang geeft tot een bergzolder.

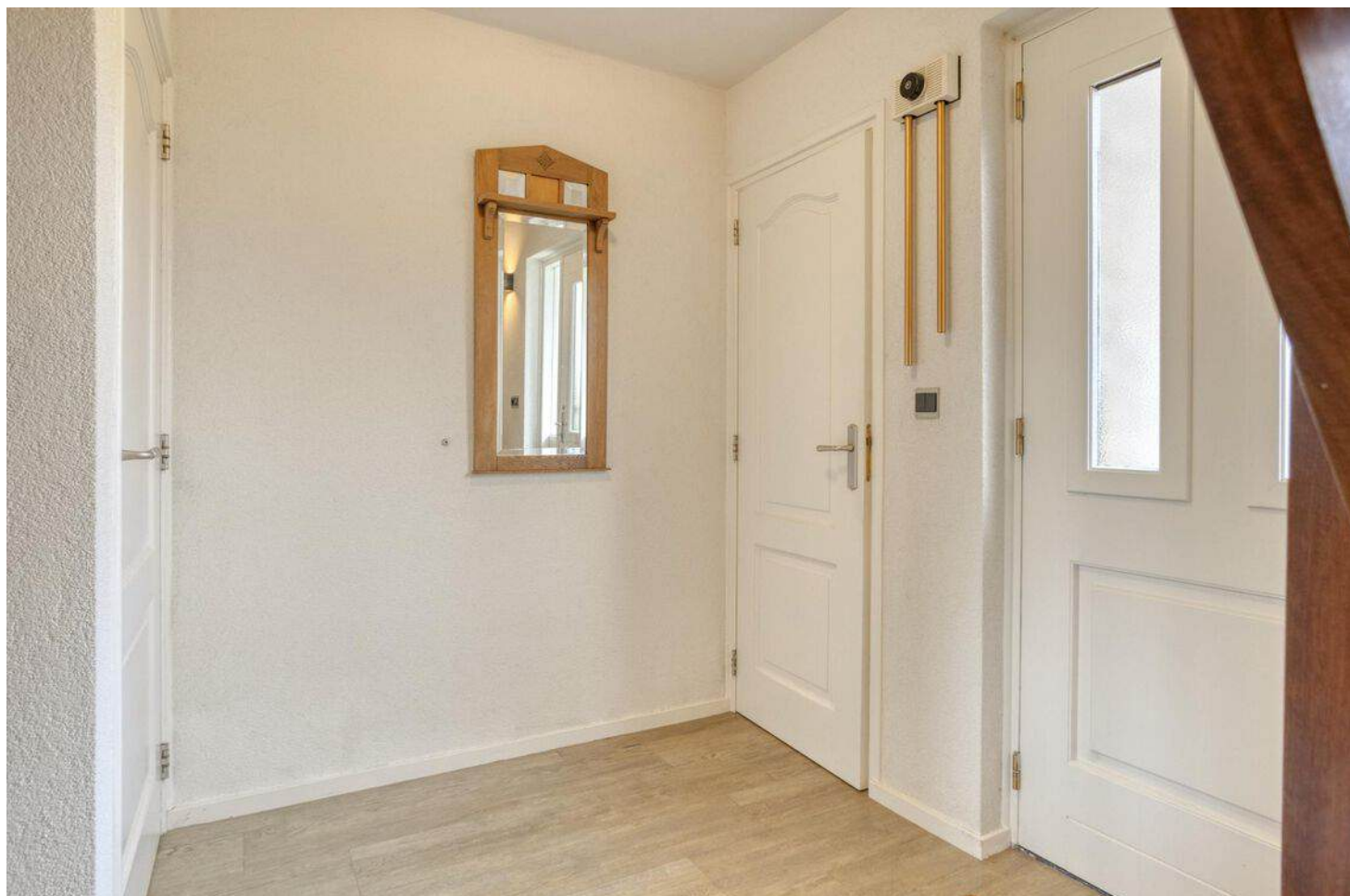
De eerste verdieping bereikt u middels een vaste trap. Op deze verdieping bevinden zich een overloop met bergkast, drie slaapkamers waarvan één met vaste kastenwand en één met twee bergkasten en een badkamer voorzien van toilet, ligbad en wastafel.

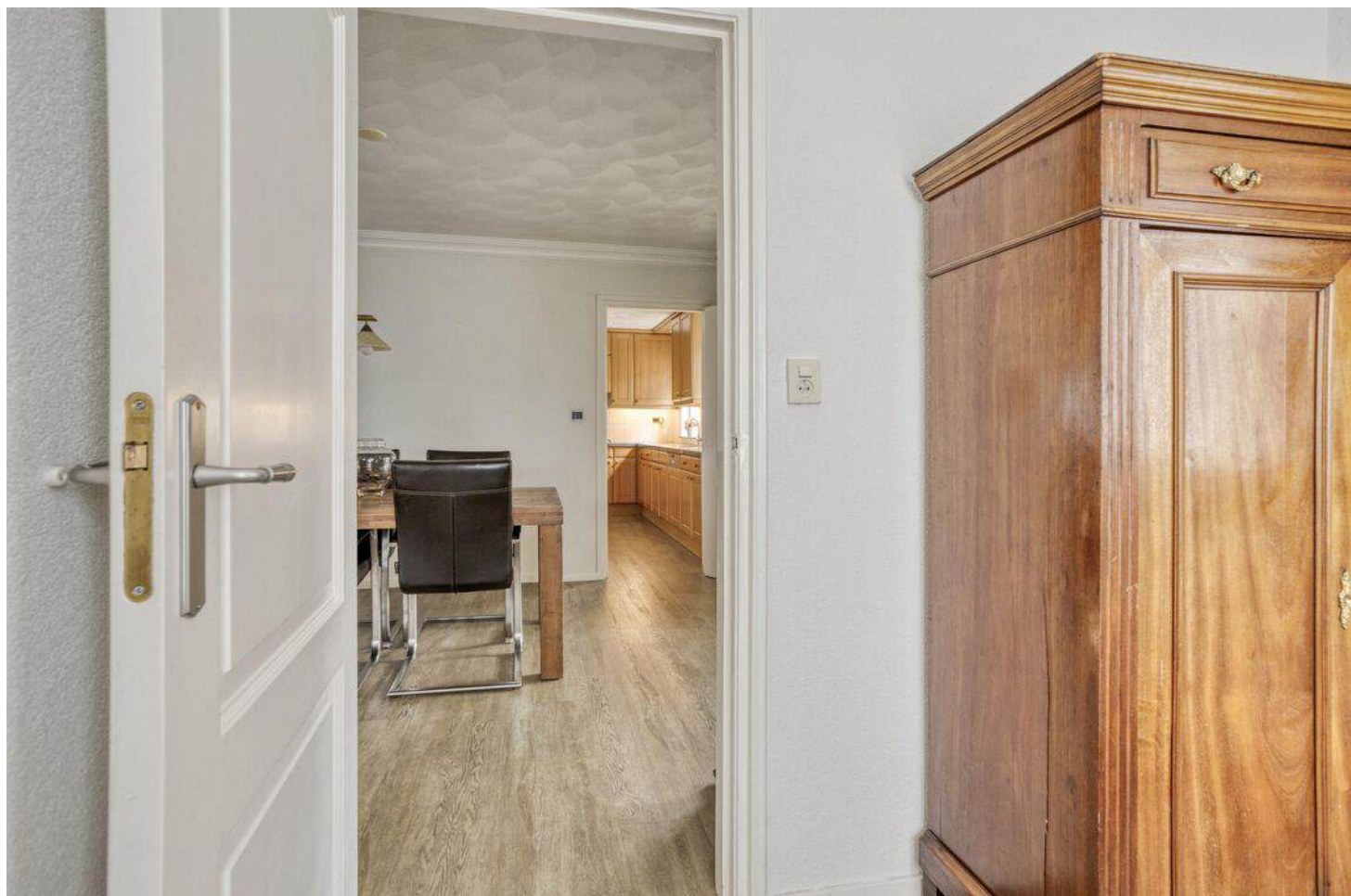


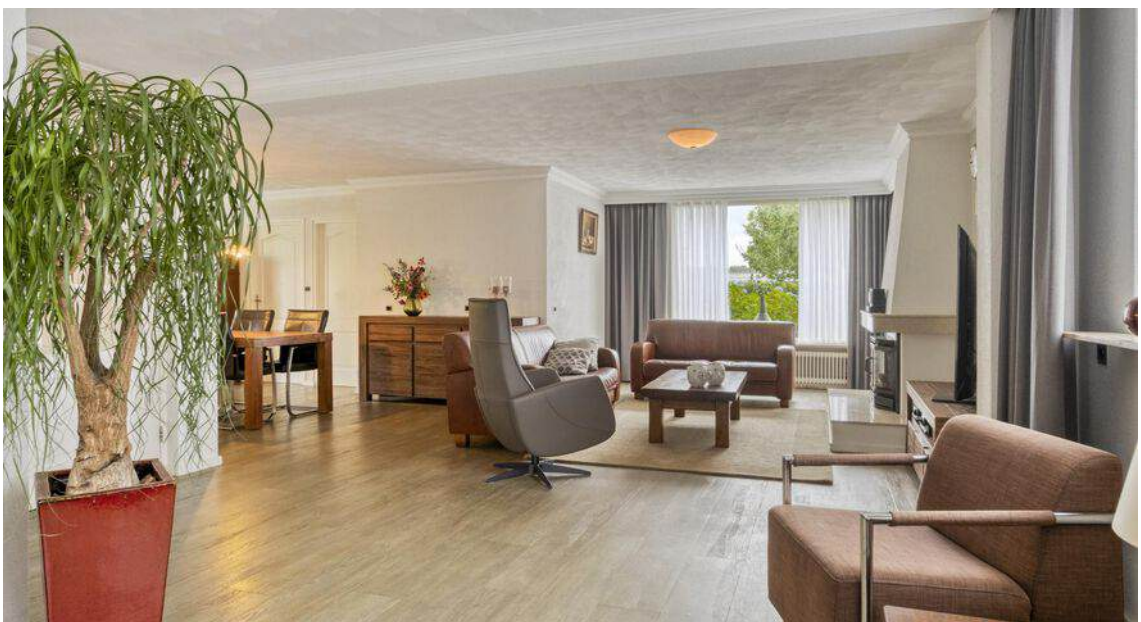
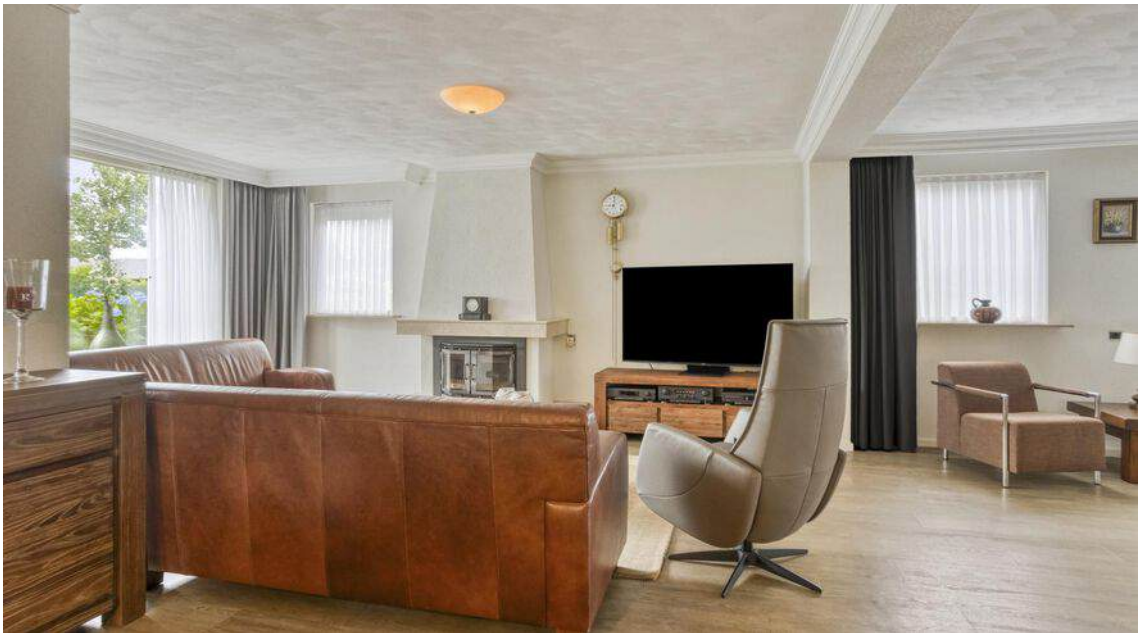




Begane grond













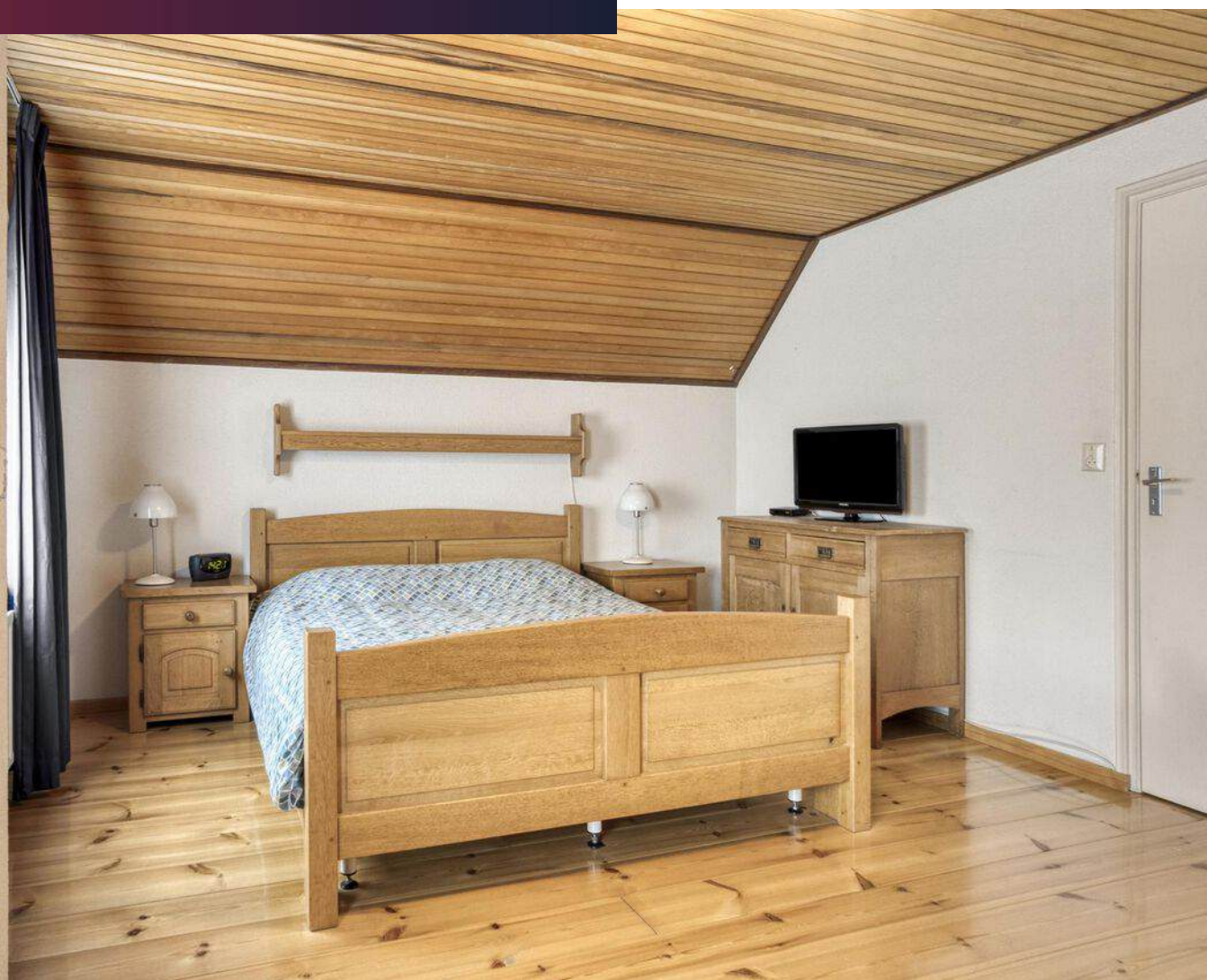




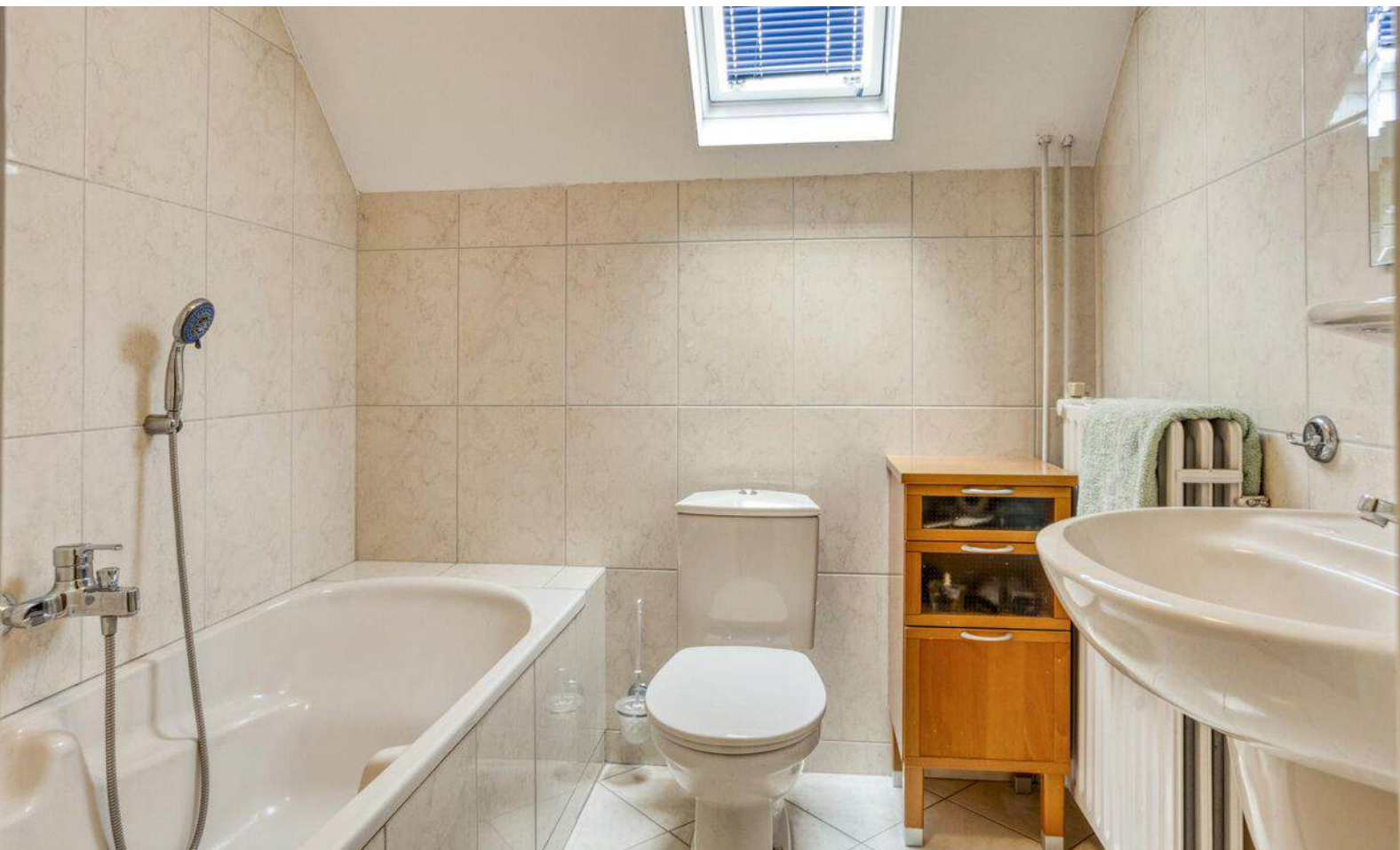
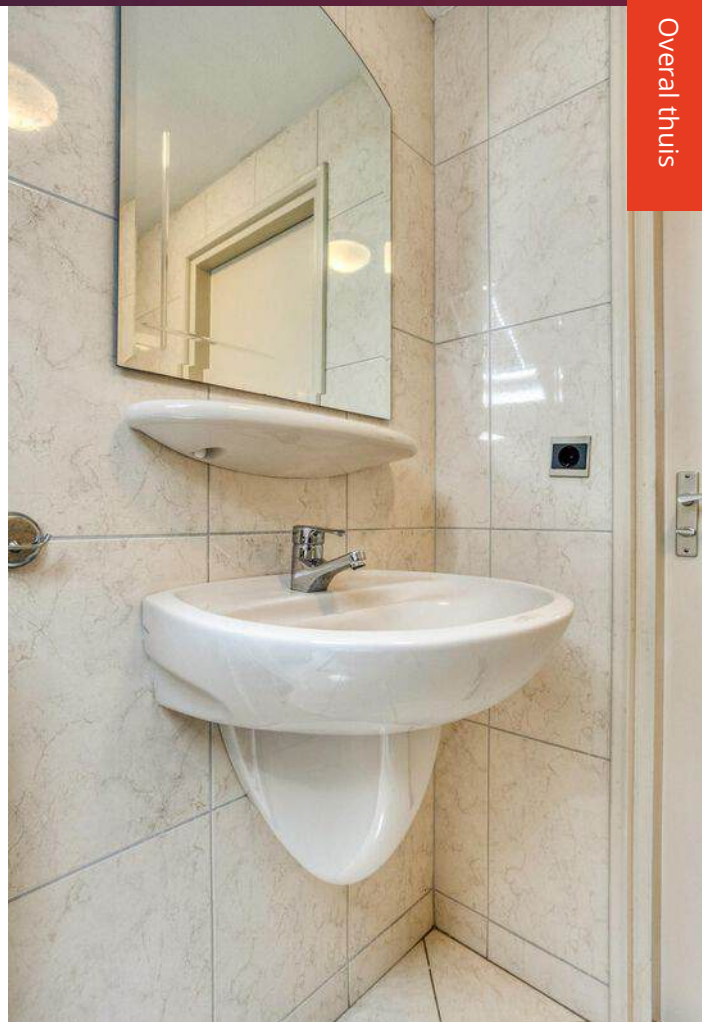




Eerste verdieping







Een zeer bijzonder en waardevol element van dit veelzijdige object is de enorme garage annex ruime werkplaats met zolder en voorzien van krachtstroom. Deze ruimte die gebouwd is in 1990, is volledig geïsoleerd en buitengewoon geschikt voor veel kleine ondernemers en/of ZZP-ers. Dankzij de royale afmetingen en degelijke constructie is de garage uitermate geschikt voor diverse doeleinden: van het stallen van voertuigen en het uitoefenen van een hobby tot het inrichten van een werkplaats of opslagruimte. Een praktische en veelzijdige ruimte die meegroeit met uw wensen.

Garage annex werkplaats





De tuin is een echte eyecatcher: royaal, verzorgd en speels ingericht met diverse zitplekken. Dankzij de vrije ligging geniet u van optimale privacy. Of u nu houdt van tuinieren, buiten eten onder de overkapping of simpelweg ontspannen met uitzicht op het groen – hier komt u helemaal tot rust. Rechts naast de woning is een 2e oprit aanwezig. De fijne terrasoverkapping met solartubes is gesitueerd aan de zuidkant van de woning en daarmee perfect voor lange zomeravonden!

Deze woning biedt u de rust van het buitenleven én alle ruimte die u nodig heeft. Kom zelf ervaren wat dit bijzondere plekje u te bieden heeft!



De tuin





Boomgaard



Moestuin



Terrasoverkapping





**Fijne terrasoverkapping
gesitueerd op het zuiden!**







2e oprit rechts van huis





Bijzonderheden

- de CV-combiketel is geplaatst in 2020.
- de verwarming geschiedt door middel van radiatoren.
- de begane grondvloer is uitgevoerd in beton, de verdiepingsvloer is uitgevoerd in hout.
- de kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met dubbele beglazing.
- eigen waterbron (twee waterpompen) ten behoeve van beregening van de tuin.
- het dakbeschot van de woning is voorzien van eternietplaten.

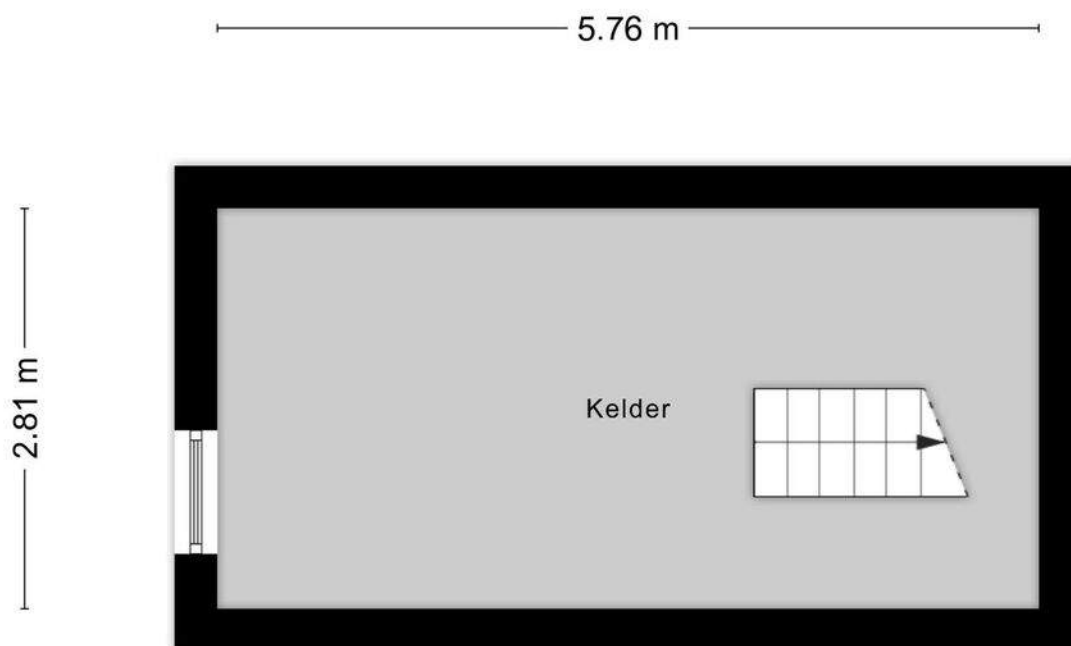
Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule

Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Plattegrond



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

Kelder

Plattegrond



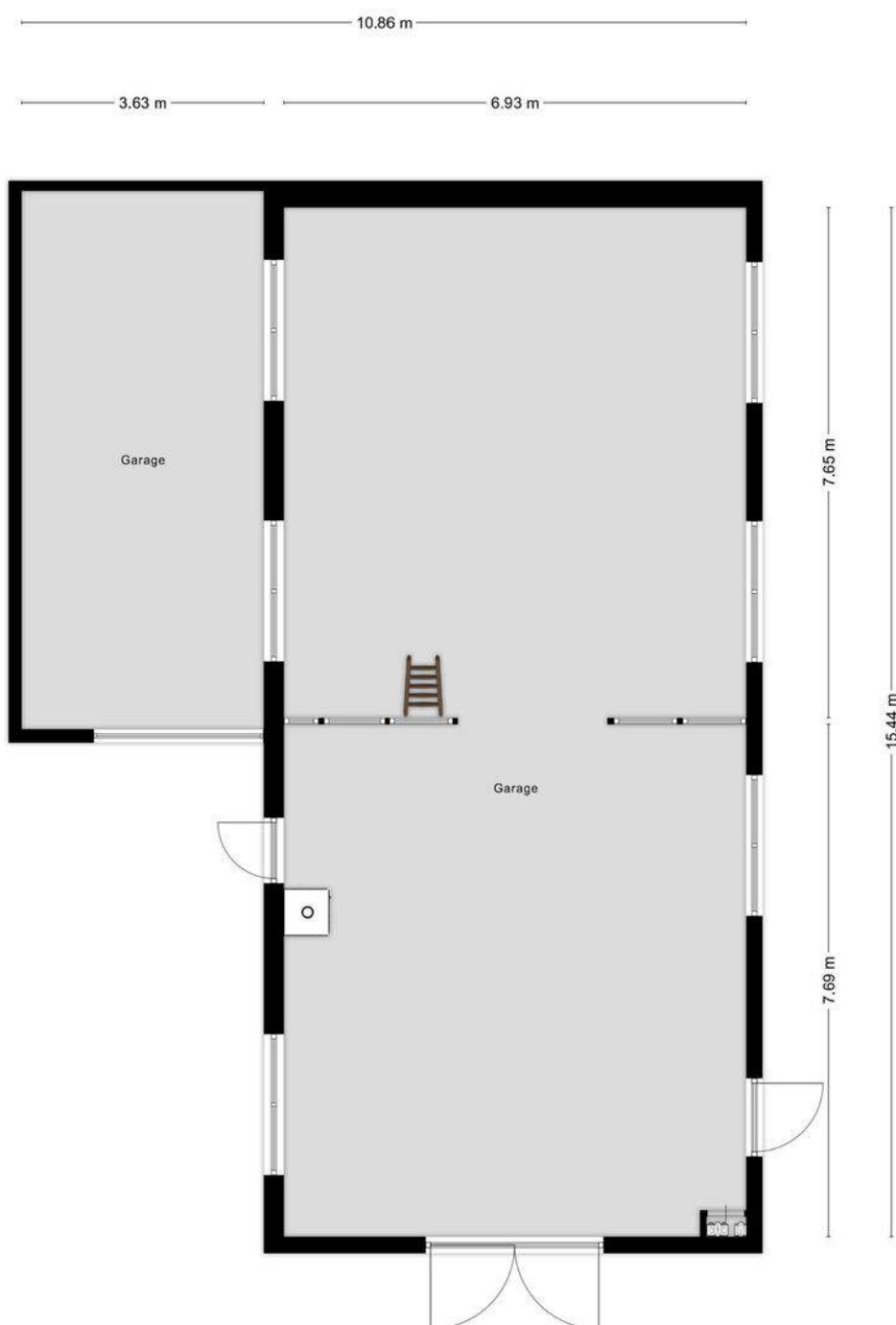
Begane grond

Plattegrond



Eerste verdieping

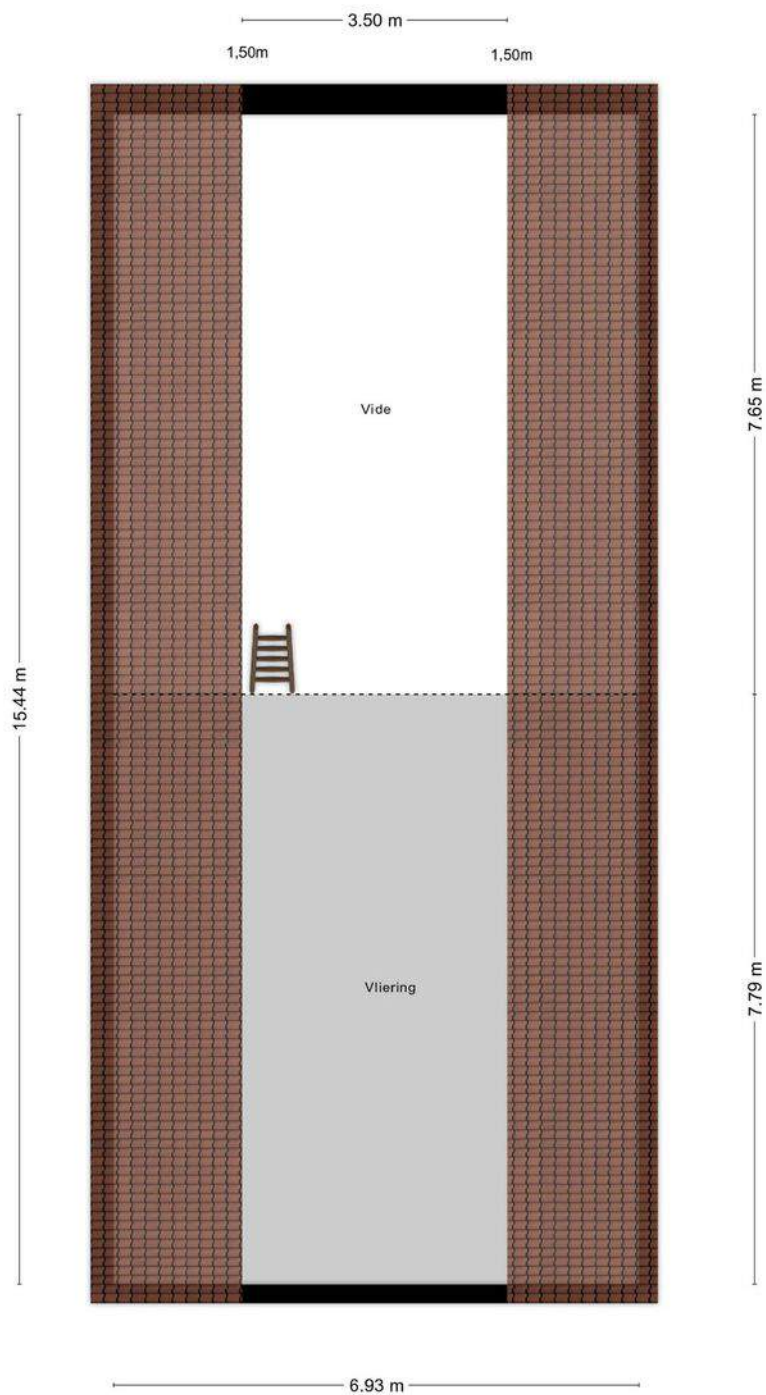
Plattegrond



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

Garage/werkplaats

Plattegrond



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

Zolder garage/

Kadastrale kaart

Uw referentie: HCO

Landweg

9

1a

16

15

12

14

17

0 5 10 15 20 25m

12345
 Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

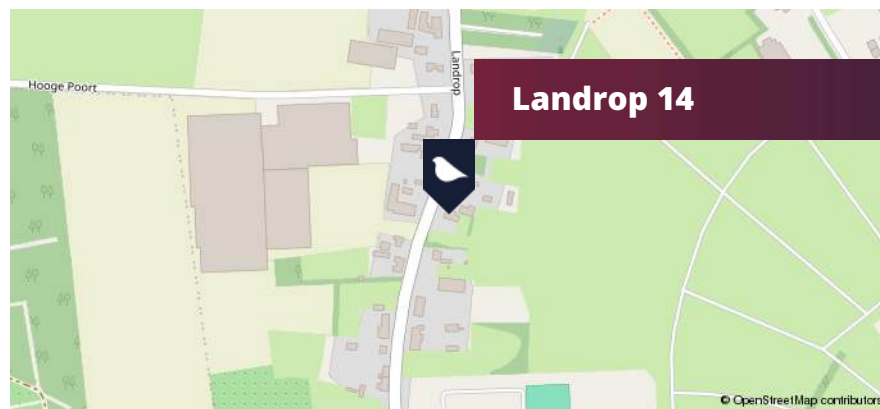
Kadastrale gemeente: Hoogeloorn
 Sectie: H
 Perceel: 16

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 databankrecht.

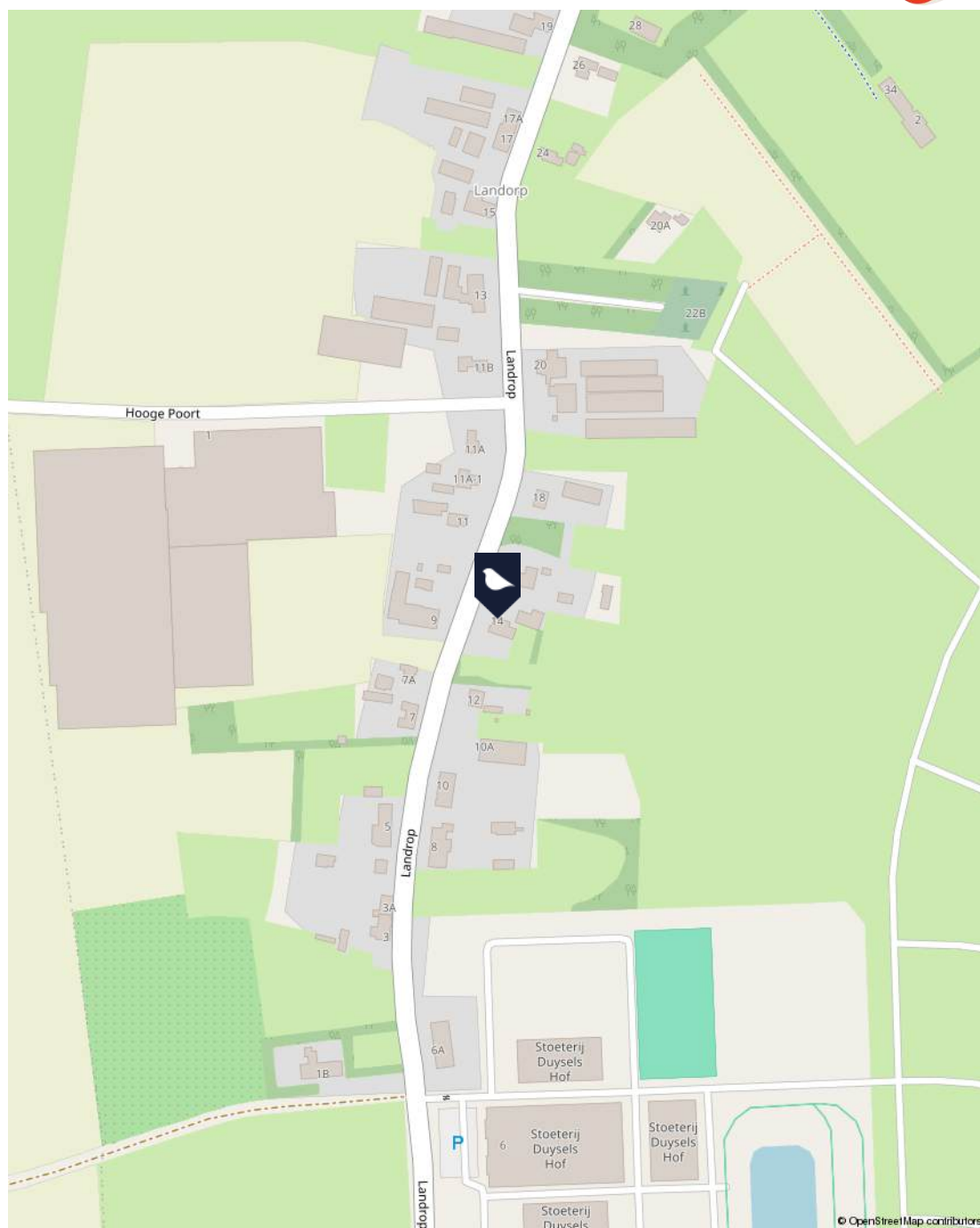
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op:
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Staat hier uw nieuwe woning?



In de omgeving



• Locatie

De vrijstaande woning met garage is gelegen in het buitengebied tussen Hoogeloon en Hapert. Het centrum van zowel Hoogeloon als Hapert is te bereiken binnen 5 autominuten. Hier bevinden zich diverse supermarkten, winkels, horecagelegenheden en overige dienstverlening. De afslag Hapert van snelweg A67 is gelegen op ca. 4,0 kilometer afstand.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- Houten vloer boven			
- PVC vloer beneden			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vaatwasser			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



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

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

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Huub Coppelmans RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 53 14 64 10

E h.coppelmans@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

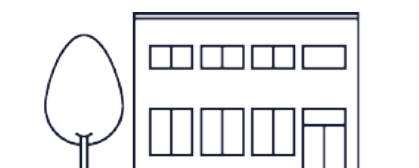


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

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



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL



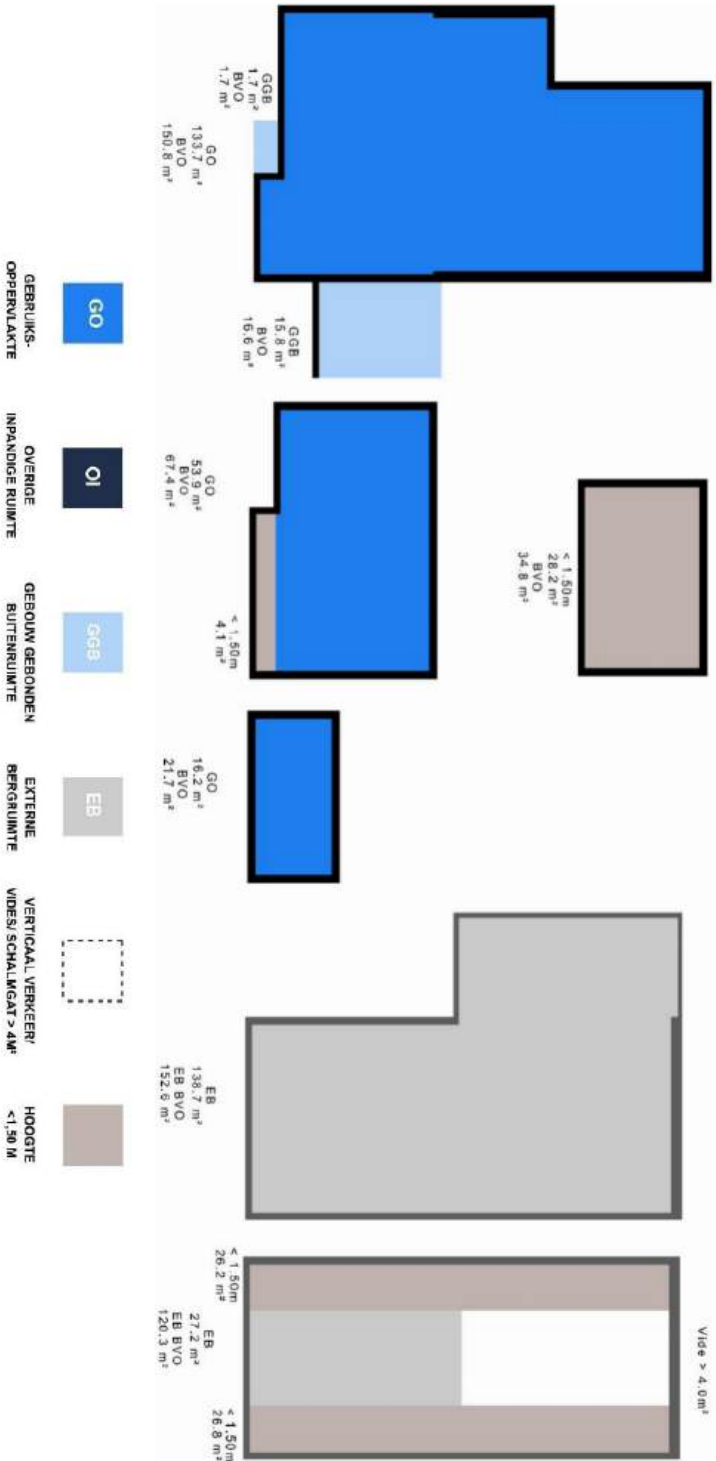
Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Plakkentekening

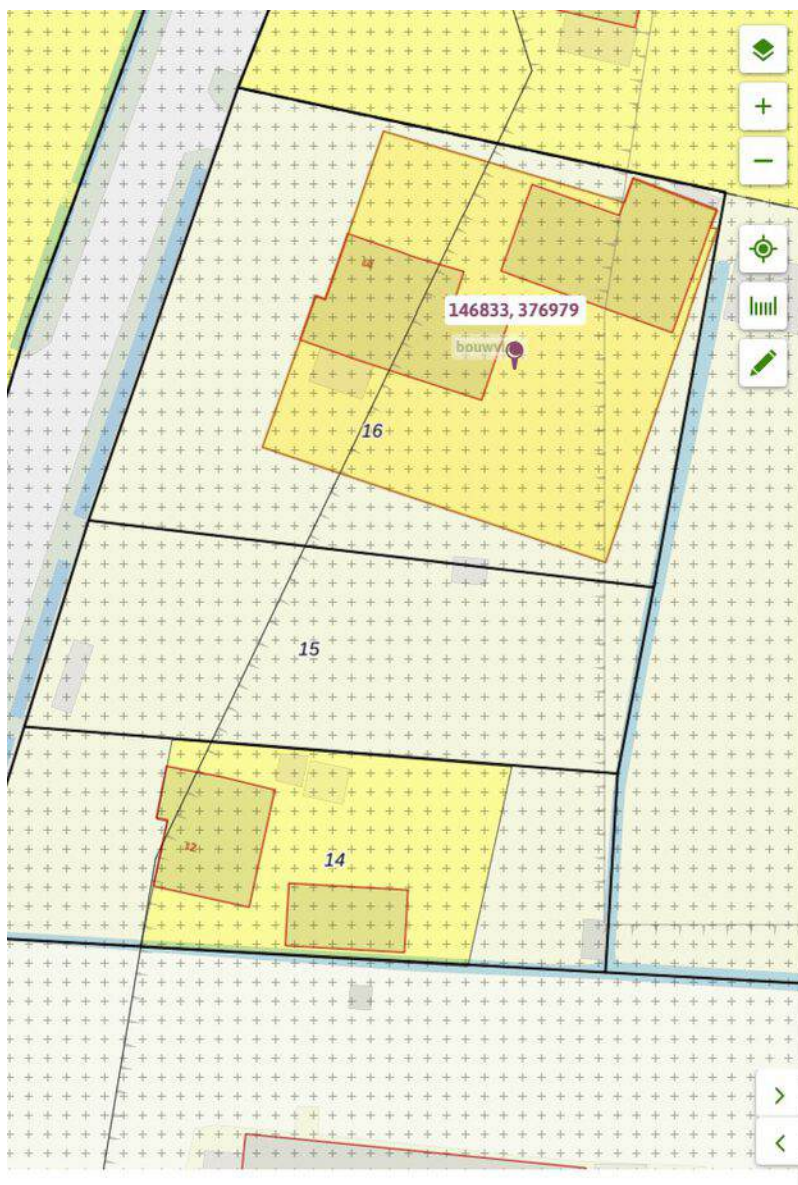
Zibber

Deze vlaktekentekening behoort bij het adres: Landrop 14, 5528NB, Hoogeveen met datum: 17-07-2025





Bijlage: Bestemmingsplan



Buitengebied Bladel 2014

bestemmingsplan - Gemeente Bladel

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 24-03-2016 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2) ^

☒ Wonen >

☒ Waarde - Archeologie 4 >

Bouwvlakken (1) ^

☒ bouwvlak

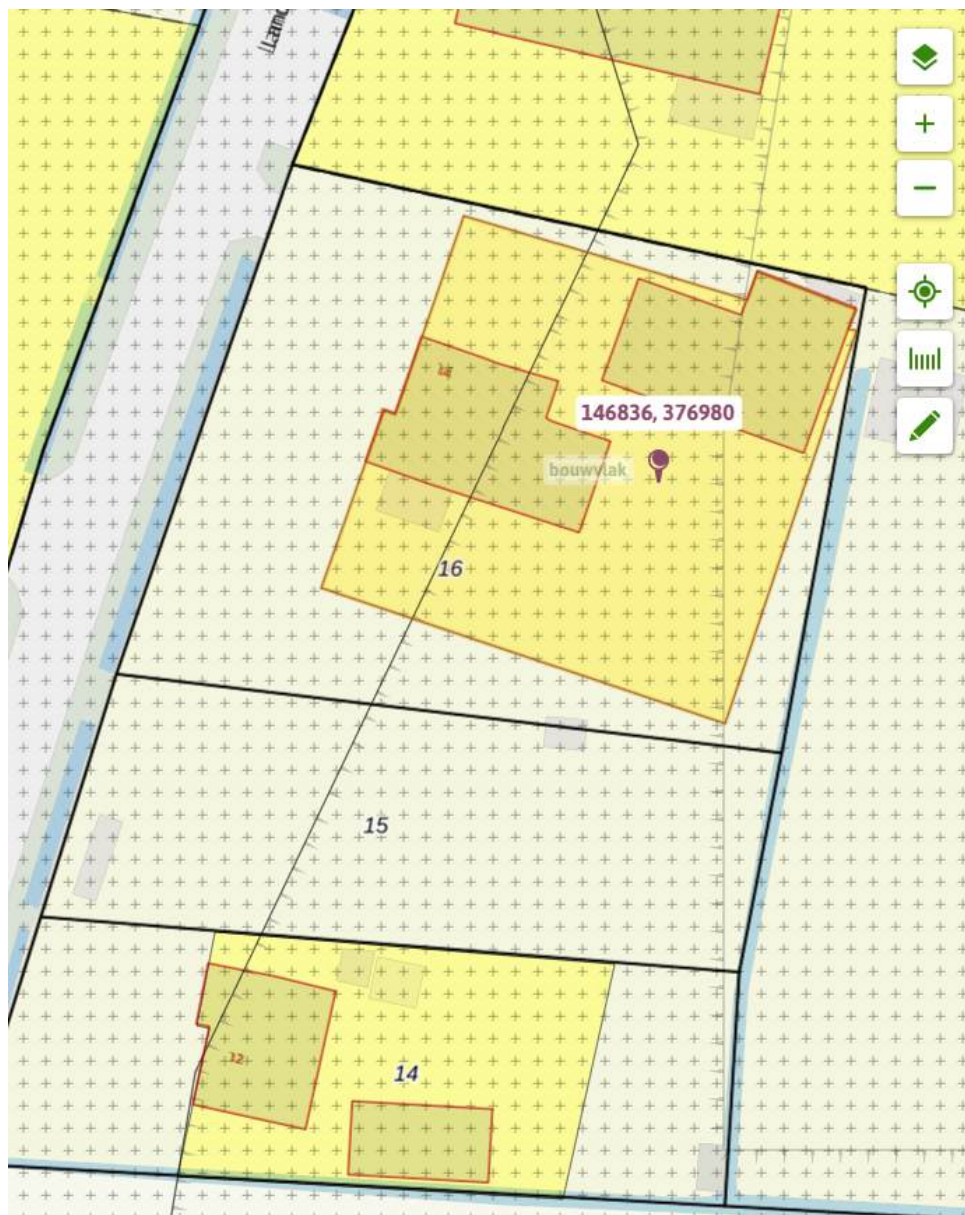
Gebiedsaanduidingen (3) ^

☐ overige zone - terreinen met esdek >

☐ overige zone - bebouwingsconcentratie >

☐ reconstructiewetzone - extensiveringsgebied >





Buitengebied Bladel 2014

bestemmingsplan - Gemeente Bladel

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 24-03-2016 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2) ^

 **Wonen >**

 **Waarde - Archeologie 4 >**

Bouwvlakken (1) ^

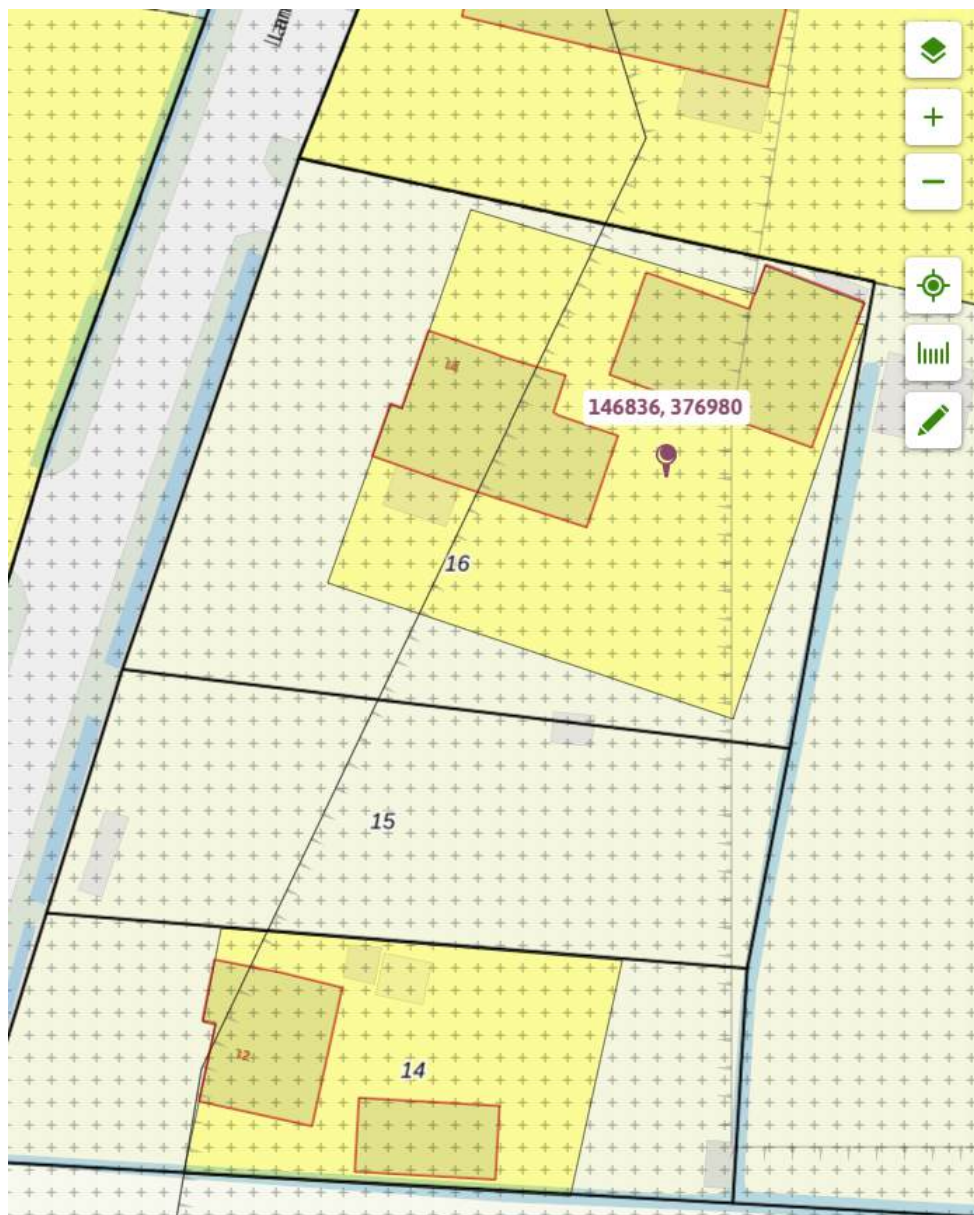
 **bouwvlak**

Gebiedsaanduidingen (3) ^

☐ **overige zone - terreinen met esdek >**

☐ **overige zone - bebouwingsconcentratie >**

☐ **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied >**



Buitengebied Bladel 2014

bestemmingsplan - Gemeente Bladel



meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 24-03-2016 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2) ^

 **Wonen >**

 **Waarde - Archeologie 4 >**

Bouwvlakken (1) ^

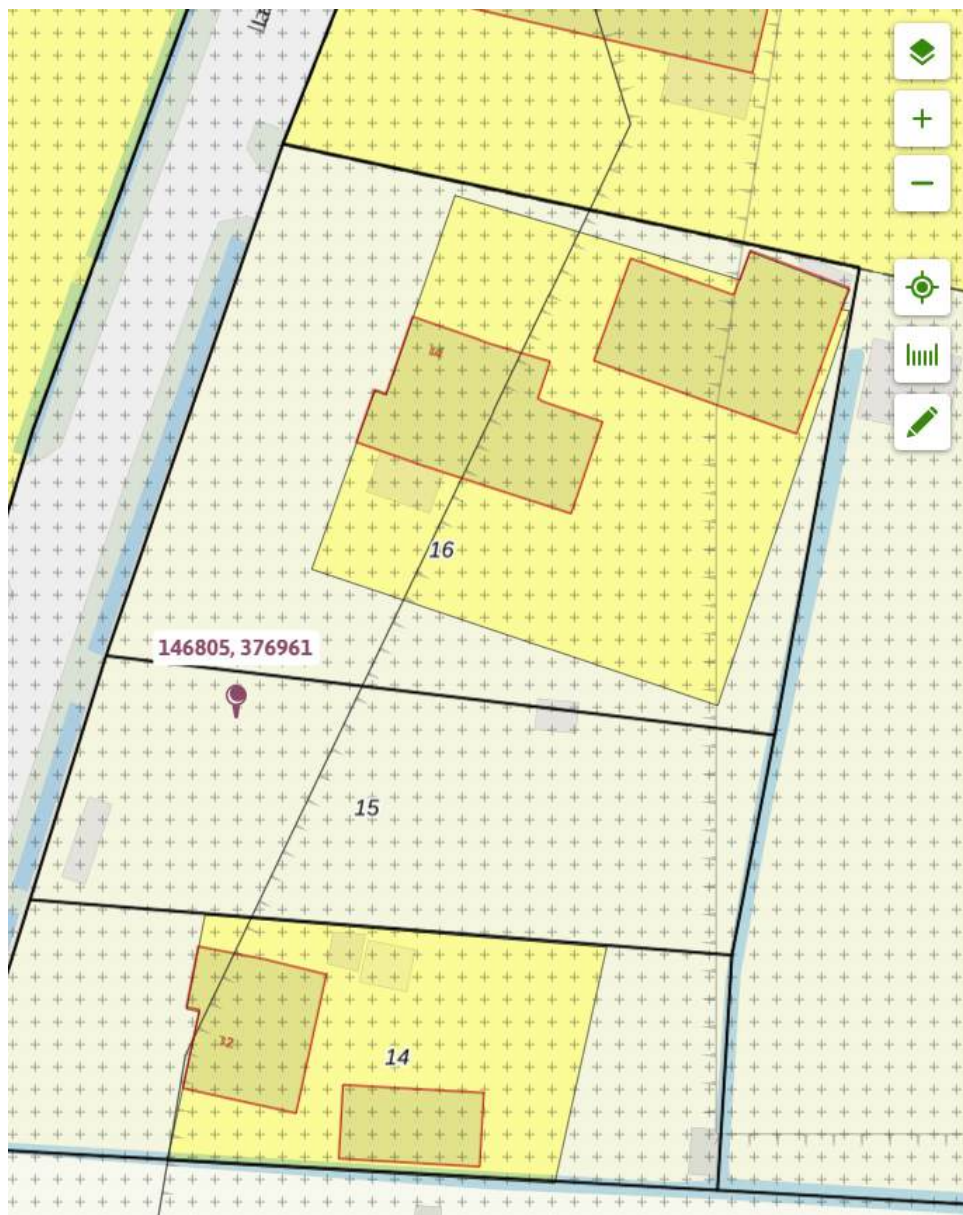
 **bouwvlak**

Gebiedsaanduidingen (3) ^

 **overige zone - terreinen met esdek >**

 **overige zone - bebouwingsconcentratie >**

 **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied >**



Buitengebied Bladel 2014

bestemmingsplan - Gemeente Bladel



meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 24-03-2016 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2) ^

 **Waarde - Archeologie 3 >**

 **Agrarisch >**

Gebiedsaanduidingen (2) ^

 **overige zone - bebouwingsconcentratie >**

 **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied >**

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. een agrarische bedrijfsuitoefening;
- c. tuinen direct grenzend aan het bouwvlak tot maximaal 30 meter rondom het bouwvlak van andere bestemmingen;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- e. agrarisch natuurbeheer;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapselement', uitsluitend een landschapselement;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – ruwvoer', tevens opslag van ruwvoer;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping', tevens een minicamping met maximaal 25 kampeerplaatsen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstal', tevens voor het stallen van paarden in de bestaande paardenstal;

met de daarbij behorende:

- j. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het aangegeven bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend de reeds bestaande bebouwing in de vorm van een schuilgelegenheid is binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstal' uitsluitend de bestaande paardenstal toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte zoals legaal aanwezig op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d. de maximale oppervlakte aan bebouwing mag niet meer bedragen dan de oppervlakte zoals aangegeven op de verbeelding.

3.2.2 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van hoge tunnels, lage tunnels en/of andere teeltondersteunende voorzieningen is toegestaan, mits:
 - 1. deze bouwwerken tijdelijk teeltondersteunend zijn (maximaal 6 maanden per jaar);
 - 2. op de gronden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
 - 3. de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3 meter bedraagt;
- b. het bouwen van erfafscheidingen ten behoeve van afrastering van het agrarisch grondgebruik is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Het bouwen van andere bouwwerken dan in sub a en sub b is aangegeven, is niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen, en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. kamperen.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid opslag ruwvoer

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van de opslag van ruwvoer, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het veehouderijbedrijf vanwege de bedrijfsvoering is aangewezen op de opslag van ruwvoer;

- b. de opslag noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en wordt aangetoond dat er binnen het bouwvlak geen ruimte meer is voor de opslag van ruwvoer;
- c. de opslag uitsluitend plaats vindt aansluitend op een bouwvlak van een veehouderij met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' met een maximale omvang van 0,5 hectare;
- d. de opslag uitsluitend plaats vindt op / in voerplaten, sleuvsilo's en andere voorzieningen, geen gebouwen zijnde;
- e. in het wijzigingsplan ter plaatse van de opslag van het ruwvoer de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruwvoer' wordt opgenomen;
- f. er voldaan wordt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Agrarisch" te wijzigen in "Agrarisch - Agrarische Bedrijf 1" of "Agrarisch - Agrarische Bedrijf 2" ten behoeve van een vormverandering van een agrarisch bouwvlak voor een agrarisch bedrijf in combinatie met de toepassing van artikel 4.6.5 of artikel 5.6.4.

Artikel 27 Wonen

27.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij', tevens een woonboerderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie', tevens een groepsaccommodatie met daaraan ondergeschikt stallingsmogelijkheden voor paarden ,met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de groepsaccommodatie en de bijbehorende stallingsmogelijkheden niet meer mag bedragen dan 355 m²;
- d. het bouwen van carnavalswagens;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

27.2.2 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is één woning toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding maximaal 2 woningen toegestaan;
- b. de inhoud van de woning mag niet meer dan 600 m³ exclusief onderkeldering bedragen, tenzij de aanduiding maximale volume of de aanduiding maximale volume inclusief bijgebouwen op de verbeelding is weergegeven;
- c. de maximale goothoogte van de woning bedraagt 5,5 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter, tenzij op de verbeelding een andere goot- en bouwhoogte is aangegeven;
- d. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
- e. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- f. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 18 meter.

27.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning mag maximaal 100 m² bedragen, tenzij de aanduiding maximale volume inclusief bijgebouwen op de verbeelding is weergegeven;
- b. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3,2 meter en de maximale bouwhoogte 5,5 meter;
- c. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- d. een bijgebouw dient op een minimale afstand van 5 meter achter de voorgevel te worden opgericht;
- e. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 18 meter te bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedragen dan 270 m²;
- g. in afwijking van het bepaalde in sub a mag ter plaatse van het perceel gelegen aan de Lemel 19a te Hapert de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de woning maximaal 160 m² bedragen.

27.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub b;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- c. de maximale oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen en erf- en terreinafscheidingen zijnde, bedraagt 10 m²;
- d. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen op minimaal 1 meter achter de gevellijn te worden opgericht;
- f. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor:

27.3.1 Het vergroten van de woning

Het vergroten van de woning is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een sterke verbetering van de beeldkwaliteit in de directe omgeving;
- b. de inhoud van een woning mag niet meer dan 850 m³ bedragen, indien:
 1. de maximale goothoogte van de woning niet meer dan 5,5 meter mag bedragen;
 2. de maximale bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 3. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m²;
 4. per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
 5. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de afwijking en omgevingsvergunning worden verbonden;
 6. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien op deze locatie sloop van bebouwing al heeft plaatsgevonden, sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling, sloopsubsidie is gekregen op basis van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken, of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
 7. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- c. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.

27.4 Specifieke gebruiksregels

27.4.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. horeca;
- g. opslag van goederen en materialen;
- h. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- i. bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten aan huis;
- j. mantelzorg.

27.4.2 Specifieke vorm van wonen - woonboerderij

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - woonboerderij" dienen bij gesplitste woonboerderijen de kenmerkende architectonische eigenschappen van de bebouwing gehandhaafd te blijven.

27.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor:

27.5.1 Bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis

Bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis categorie B en/of C zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie';
- b. de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m², met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' waarbij het maximum 100 m² bedraagt;
- c. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
- d. detailhandel niet is toegestaan;
- e. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn in de woonomgeving;
- f. maximaal 1 bedrijf per woning;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door één bewoner.

27.5.2 Nevenactiviteiten

Nevenactiviteiten zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wonen als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning mag niet worden vergroot;
- c. als nevenactiviteiten zijn de volgende activiteiten toegestaan:
 1. kleinschalige en extensieve recreatieve voorzieningen in de vorm van:
 - kleinschalig logeren in bestaande bebouwing met een maximum 400 m² voor maximaal 10 personen (verblijfsrecreatie klein);
 - verblijfsrecreatie tot maximaal 10 kampeermiddelen, op maximaal 1 hectare aansluitend aan het bouwvlak (verblijfsrecreatie klein);
 - dagrecreatieve voorzieningen tot een maximum van 25 personen tegelijkertijd aanwezig, tot maximaal 400 m² (dagrecreatie klein);
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c onder 1 geldt dat indien het bedrijf is gelegen binnen 100 meter afstand van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' wat betreft kleinschalige en extensieve recreatieve voorzieningen uitsluitend dagrecreatie is toegestaan;
- e. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten dan wel bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten aan huis het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 1.250 m²;
- f. de bovenstaande nevenactiviteiten mogen uitsluitend plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- g. de agrarische functie van in de nabijheid gelegen, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
- h. de agrarische functie van in de nabijheid gelegen, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd, wat in ieder betekent dat het niet is toegestaan om binnen 100 meter afstand van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' geurige activiteiten uit te oefenen;
- i. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
- j. het parkeren dient binnen het desbetreffende bouwvlak plaats te vinden;
- k. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
- l. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.

27.5.3 Mantelzorg

Bouwen en gebruiken ten behoeve van mantelzorg is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van een woning niet meer bedraagt dan de totale inhoud van de bestaande woning;
- b. er mag geen tweede woning ontstaan en om dit te voorkomen mogen ten behoeve van de inwoning maximaal 3 van de 4 volgende voorzieningen worden gerealiseerd: keuken, badkamer, toilet, achteringang;
- c. per woning kan maar éénmaal gebruik worden gemaakt van deze regeling;
- d. een eigen voordeur, hetzij aan de voorgevel, hetzij aan de zijgevel is niet toegestaan;
- e. alle bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;
- f. ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande aansluiting;
- g. na beëindiging van de situatie dient de omgevingsvergunning te worden ingetrokken;
- h. het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend, dient aansluitend aan de woning een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.

27.6 Wijzigingsbevoegdheid

27.6.1 Vormverandering bouw- en bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de verandering milieuhygiënisch aanvaardbaar is
- d. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;
- f. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;
- g. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.

27.6.2 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen om binnen aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, een tweede woning toe te staan, mits:

- a. de bestaande woning aangeduid is als 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij';
- b. indien op het perceel is aangegeven dat maximaal 2 woningen zijn toegestaan, is extra woning niet toegestaan;
- c. een goede landschappelijk inpassing verzekerd is;
- d. de inhoud van het bestaande gebouw mag niet worden vergroot;
- e. de inhoud van beide woningen na splitsing elk ten minste 350 m³ bedraagt;
- f. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- g. voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt tot oppervlakte van maximaal 100 m² resteert per woning;
- h. er geen milieuhygiënische bezwaren optreden;
- i. de splitsing mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, wat in ieder geval betekent dat splitsing niet is toegestaan indien deze is gelegen binnen 100 meter afstand van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1';
- j. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;
- k. de aanwezige cultuurhistorische waarden behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden;
- l. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;
- m. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.

27.6.3 Wijzigen bestemming Wonen ten behoeve van Recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- b. de financiële haalbaarheid van de plannen is aangetoond;
- c. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende (agrarische) bedrijven, wat in ieder geval betekent dat wijziging niet is toegestaan indien deze is gelegen binnen 100 meter afstand van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1';
- d. er sprake is van een geringere milieubelasting ter plaatse dan in de vorige situatie;
- e. de functiewijziging slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- f. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. maximaal 400 m² aan gebouwen voor recreatieve doeleinden worden gebruikt en dat overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, behalve wanneer de bebouwing een monument dan wel een cultuurhistorisch waardevol gebouw betreft zoals opgenomen in bijlagen 4 en 5;
- h. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;
- i. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;
- j. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.

Artikel 34 Waarde - Archeologie 3

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

34.2 Bouwregels

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

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen) dient voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en bouwwerken die dieper gaan dan 0,3 meter onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weigeren of één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
 3. het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

34.3.1 Verboden werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, frezen, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten, poelen en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 meter (dan wel 0,5 meter bij de agrarisch bestemde gronden) onder het maaiveld.

34.3.2 Toegestane werken

Het in 34.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. de bodem verstoren over een oppervlakte kleiner dan 250 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

34.3.3 Toelaatbaarheid

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 34.3.1 gelden de volgende regels:

- a. de genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

34.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de

geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van de archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 35 Waarde - Archeologie 4

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

35.2 Bouwregels

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

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen) dient voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en bouwwerken die dieper gaan dan 0,3 meter (dan wel 0,5 meter bij de agrarisch bestemde gronden of ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - terreinen met esdek') onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weigeren of één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
 3. het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

35.3.1 Verboden werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,3 meter (dan wel 0,5 meter bij de agrarisch bestemde gronden of ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - terreinen met esdek') onder het maaiveld zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, frezen, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage.
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten, poelen en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 meter (dan wel 0,5 meter bij de agrarisch bestemde gronden of ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - terreinen met esdek') onder het maaiveld.

35.3.2 Toegestane werken

Het in 35.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. de bodem verstoren over een oppervlakte kleiner dan 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

35.3.3 Toelaatbaarheid

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 35.3.1 gelden de volgende regels:

- a. de genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

35.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van de archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.