



Vraagprijs € 945.000 k.k.

SOMEREN (Someren-Heide)
Kraaiendijk 14



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

mooie bedrijfslocatie

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

1968, gerenoveerd in 2002 (intern) en in 2017 (extern)

Kamers:

4

Woonoppervlakte:

Ca. 124 m²

Perceeloppervlakte:

9.980 m²

Inhoud:

Ca. 519 m³

Bijgebouwen:

Totaal 682 m²

Tuin gelegen op:

Rondom de woning

Ligging:

Aan rustige weg, vrij uitzicht, net buiten bebouwde kom, landelijk gelegen

Isolatie:

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas in kunststof kozijnen (woning)



Altijd al willen wonen in het buitengebied met een fraai uitzicht over de landerijen? Dan is deze bedrijfslocatie met verrassende vrijstaande woning vast iets voor u. De locatie is nu in gebruik als hondenpension maar is ook zeer geschikt voor andere doeleinden. Het geheel is gelegen op een perceel van maar liefst 9.980 m² waarvan het erf volledig is omheind.

Via een ruime oprit bereikt u de voordeur van de woning en de woning zelf betreedt u via een ruime entree/hal. In deze hal bevinden zich de meterkast, de garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping. Onder trap heeft u de beschikking over een praktische trapkast. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkamer en semi-open keuken.

De woonkamer is erg ruim en licht te noemen vanwege de grote raampartij aan de voorzijde van de woning. Vanwege de hoeveelheid ruimte is de woonkamer gemakkelijk in te delen in een zitgedeelte en een eetgedeelte. Een gezellige houtkachel (die ook de cv-installatie kan verwarmen) zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koude wintermaanden. Via en-suite deuren is een extra ruimte te bereiken. Deze kunt u indelen als eetkamer, maar kan ook perfect gebruikt worden als speelkamer voor de kinderen. Vanuit hier heeft u een fraai uitzicht over de privacybiedende achtertuin aan zowel de zijkant als achterzijde van de woning.

De semi-open keuken is geplaatst in een rechte wandopstelling en ook hier is ruimte om een eettafel te plaatsen. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een koelkast, een combi-oven/magnetron en een vaatwasser. De keuken is daarnaast voorzien van kastjes en lades welke zorgen voor voldoende bergruimte.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot praktische bijkeuken met aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. Hier bevindt zich tevens de separate toiletruimte. Via een tuindeur is de achtertuin te bereiken.

Op de eerste verdieping zijn vanuit de overloop drie ruime slaapkamers en een badkamer te bereiken. Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen en één slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Alle slaapkamers hebben de beschikking over een praktische vaste kast.

De badkamer is ingericht met een ligbad voorzien van een douchevoorziening, een toilet en een wastafel. Een raam zorgt hier voor de natuurlijke ventilatie en lichtinval.



Via een vlizotrap is de tweede verdieping te bereiken en hier bevindt zich een praktische bergzolder.

Achter de woning heeft u de beschikking over een privacybiedende achtertuin. De tuin is ingericht met een terras, een gazon en diverse borders met vaste beplantingen.

Achter de achtertuin is een volledig afgesloten terrein met daarin de hondenrennen waar de honden zich vrij kunnen bewegen.


De tuin en de rennen zijn voorzien van een vaste beregeningsinstallatie.





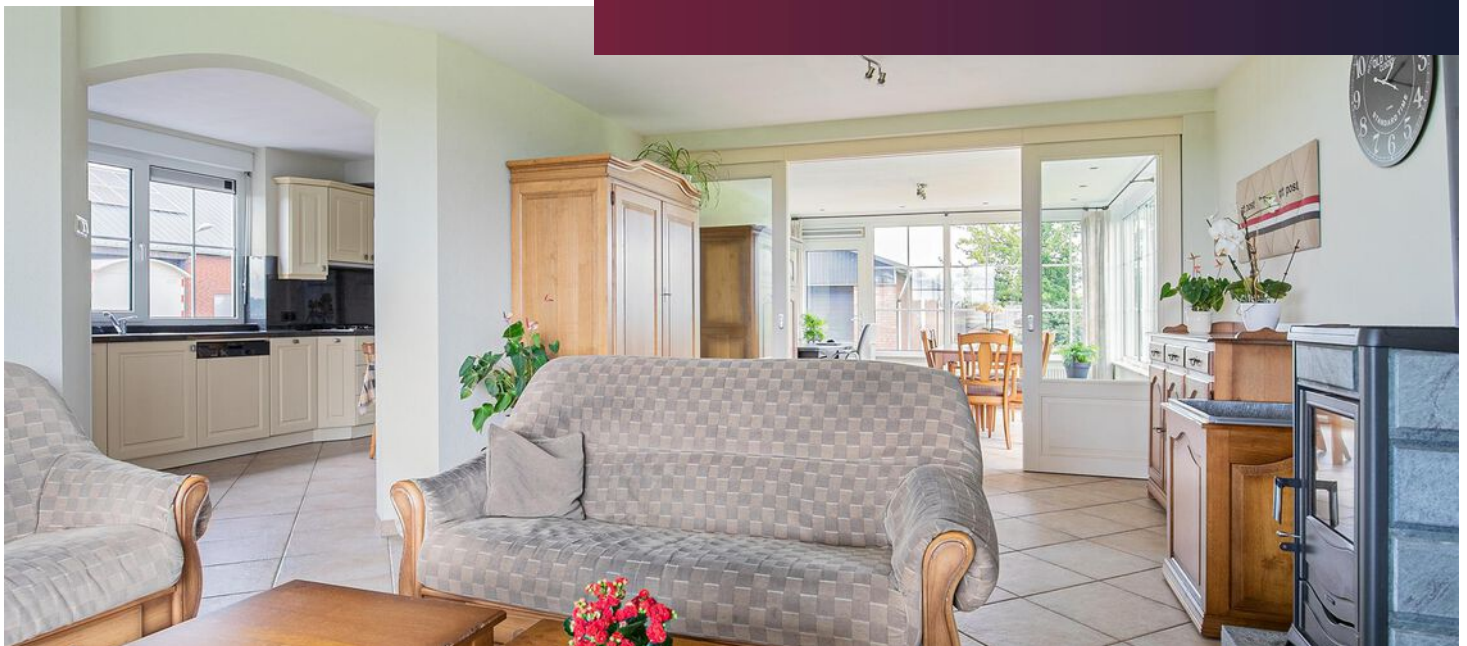


Ruime entree/hal





Lichte woonkamer







Eetkamer





Semi-open keuken





Bijkeuken

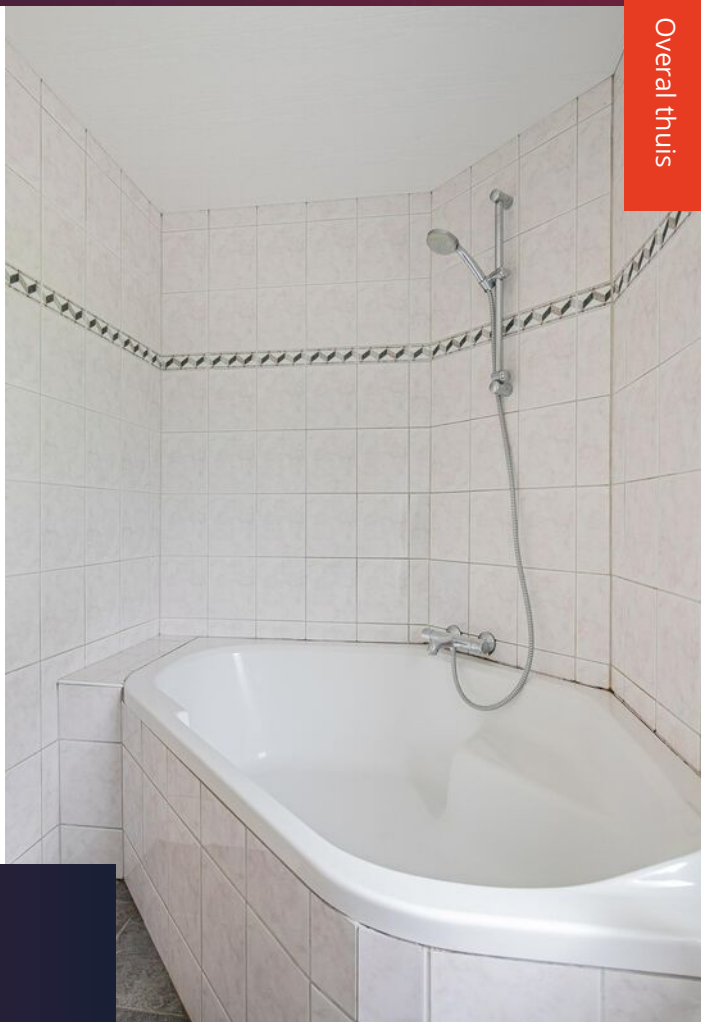




Slaapkamers







Badkamer

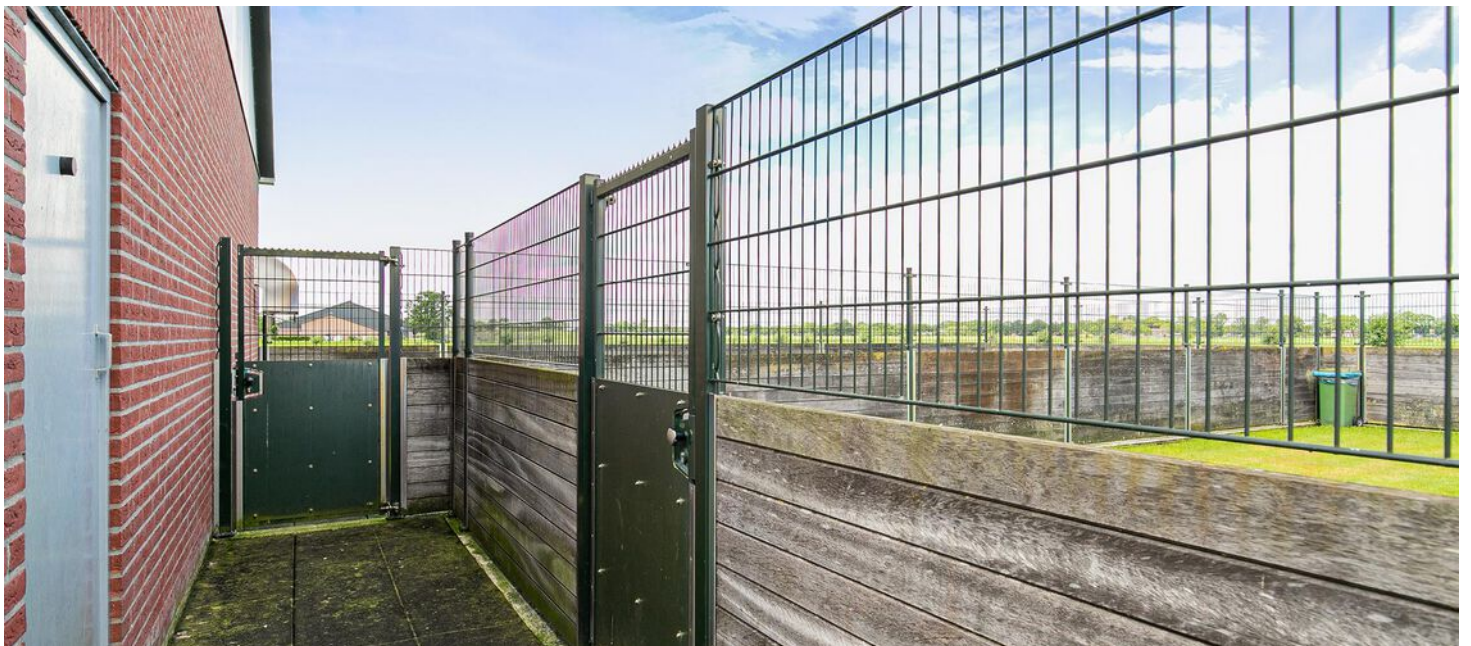
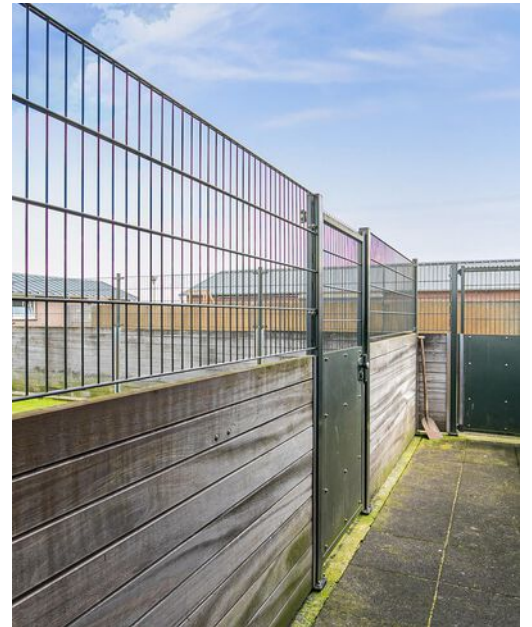




Achtertuint













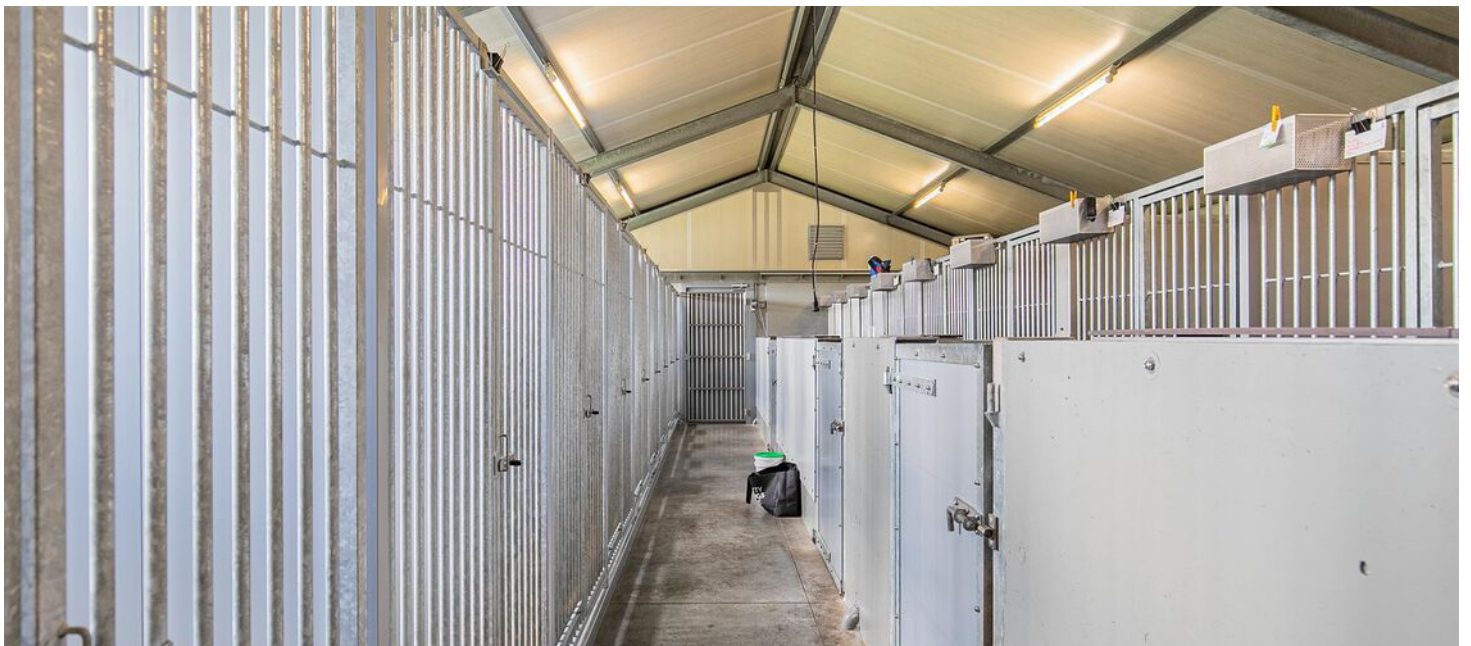


Bedrijfsgebouw 1

Deze is geheel gerenoveerd in 1999 en is opgetrokken uit steen met spouw en is voorzien van aluminium kozijnen. Dit gebouw is voorzien van muur- en dakisolatie. Via een overheaddeur, een schuifdeur en twee loopdeuren is dit gebouw te betreden. In het gebouw is een betonvloer aanwezig. Onder het gebouw zit nog de bestaande fundering en de voormalige putten, deze zijn ondiep, vrij van asbest en gedeeltelijk opgevuld met zand.

Indeling:

- garage met houtkachel en gaskachel, stoppenkast, aansturing beregeningsinstallatie;
- hondenhok;
- toilet;
- werkplaats;
- centrale gang met 18 kennels, de kennels zijn gemaakt met een stalen front en kunststof tussenwand, RVS afwerking, gasheater, automatisch aangestuurde luchtventilatie, akoestisch plafond, rolluiken;
- gang met wasbak;
- beregeningsinstallatie met dieptebron (ca. 30 meter diep) en dieptepomp;
- berging.







Bedrijfsgebouw 2

Dit gebouw is gebouwd in 2015 en is opgetrokken uit steen met spouwmuur en is voorzien van aluminium kozijnen. Stroroosters bij de kennels met daaronder een put (ca. 60 cm diep, vrij van asbest). Het gebouw is voorzien van muur- en dakisolatie. Via een overheaddeur en twee loopdeuren is het gebouw te betreden. In het gebouw is een betonklinkervloer en betonvloer aanwezig.

Indeling:

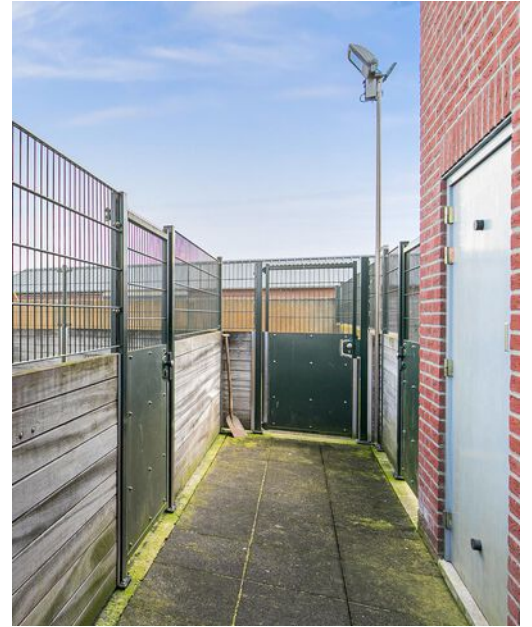
- overkapping voorzien van rolluiken;
- trimsalon met aanrechtblok, vloerverwarming en rolluiken;
- toilet en urinoir;
- technische ruimte met standplaats cv-ketel, omvormer pv-panelen en elektra schakelkast;
- hondenwasruimte;
- machineberging/werkplaats met twee bergzolders en een smeerput;
- honden ontvangstruimte c.q. veiligheidssluis;
- centrale gang met 14 kennels, de kennels zijn gemaakt met een stalen front en kunststof tussenwand, RVS afwerking, gasheater, automatisch aangestuurde luchtventilatie, akoestisch plafond, rolluiken, keukenblok met wasbak.





Trimsalon







Hobby veestal



De veestal is gebouwd in 2003 en is opgetrokken uit steen met spouw en is voorzien van aluminium kozijnen. Het gebouw is voorzien van muur- en dakisolatie. De vloer is uitgevoerd in betonnen strooster met daaronder een put van ca. 60 cm diep. De stal betreft een open ruimte.

Achter de veestal, uit het zicht, ligt een opslag voor groenafval met een stroostervloer (met put daaronder ca. 60 cm) en gemetselde wanden.

Achter de gebouwen zijn de 8 separate buitenkennels direct te bereiken vanuit de binnenkennels.

De kennels zijn geheel omheind stalen staanders met daartussen tot ca. 1,25 hoogte hardhouten planken en daarboven stalen traliehekwerk. Doordat er planken aan de onderzijde van het hekwerk is aangebracht zien de honden elkaar niet over en weer waardoor weer rust en geborgenheid geeft.

De toegangsdeuren zijn voorzien van veiligheidsdraaiknoppen zodat de honden deze niet kunnen openen.

Buitenkennels



Naast de gebouwen ligt een perceel landbouwgrond wat grotendeels in gebruik is als weiland. Een gedeelte van de kavel is in gebruik als moestuin.

De landbouwgrond is van goede kwaliteit en betreft Gooreerdgronden; lemig fijn zand.

De ontwatering van de kavel vindt plaats op de naast gelegen sloot.

Aan de rand van de kavel zijn enkele bomen aangeplant.

Landbouwgrond





Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst op de zolderverdieping en betreft het merk Nefit.
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren en vloerverwarming, alsook de houtkachel in de woning.
- De begane grondvloer en de eerste verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in beton en de tweede verdiepingsvloer is uitgevoerd in hout.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met dubbele beglazing.
- Er zijn 44 zonnepanelen aanwezig.

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.



Omgeving



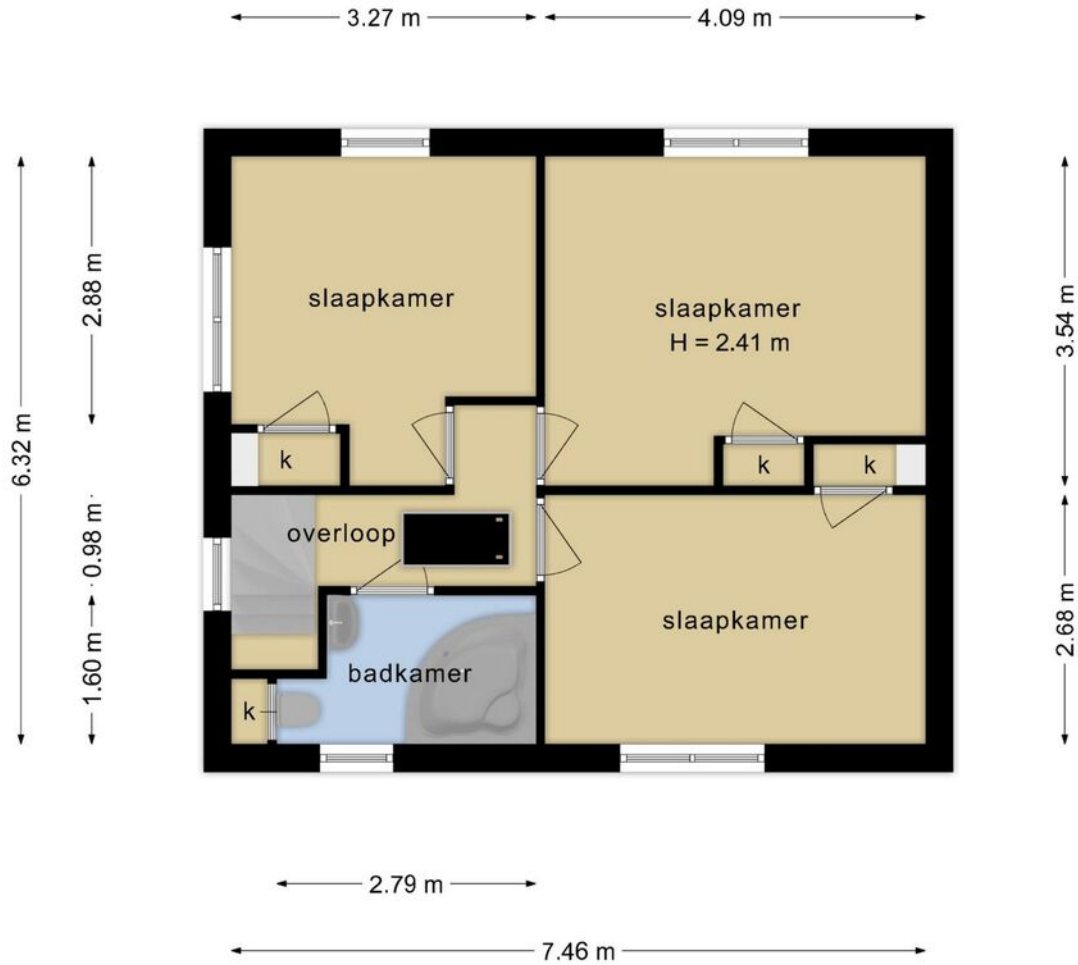
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond

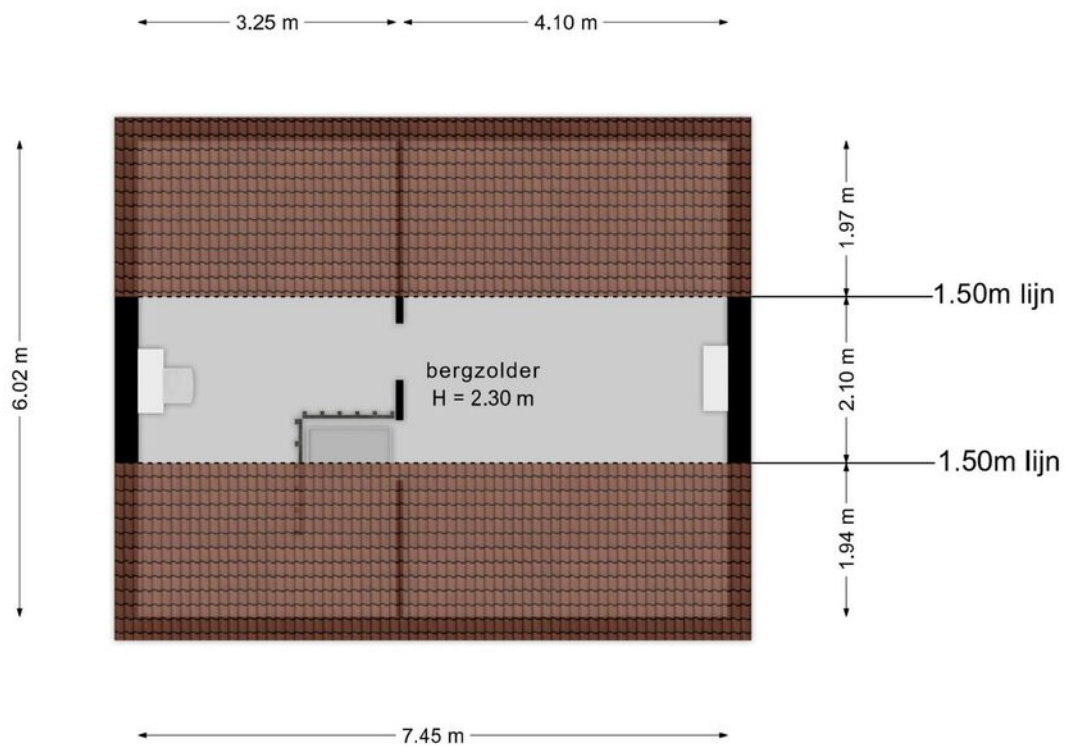
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedrijfsgebouw 1

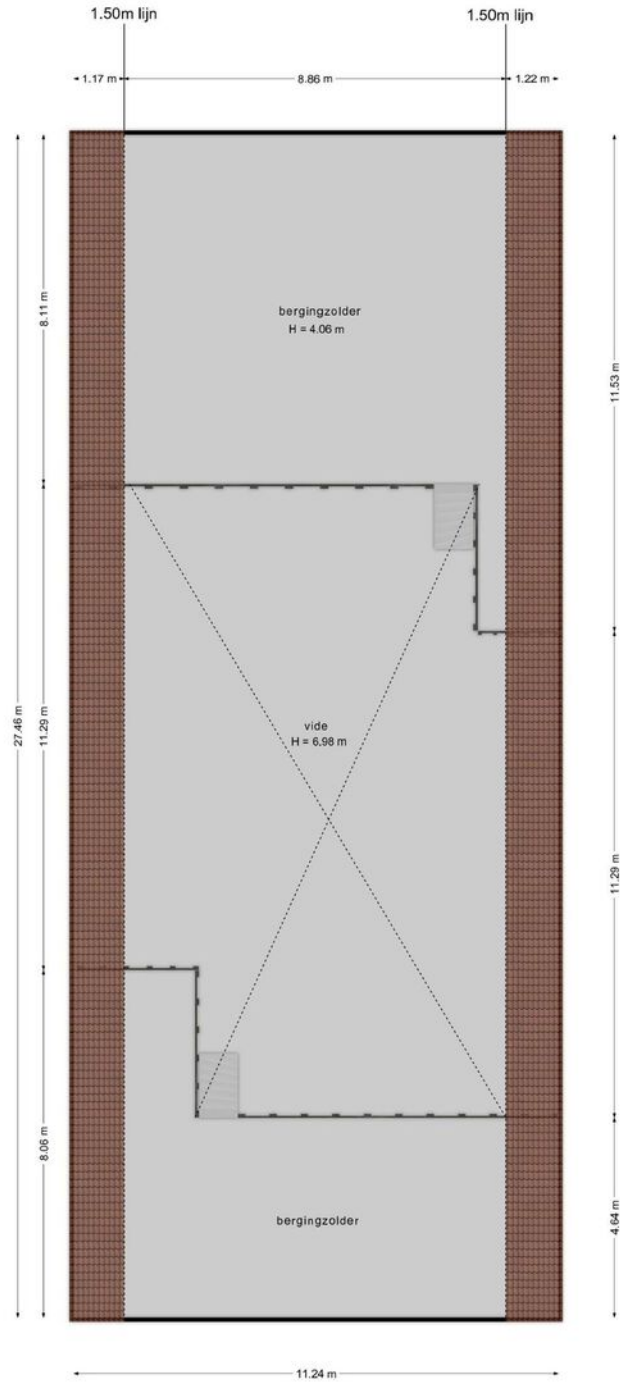
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedrijfsgebouw 2

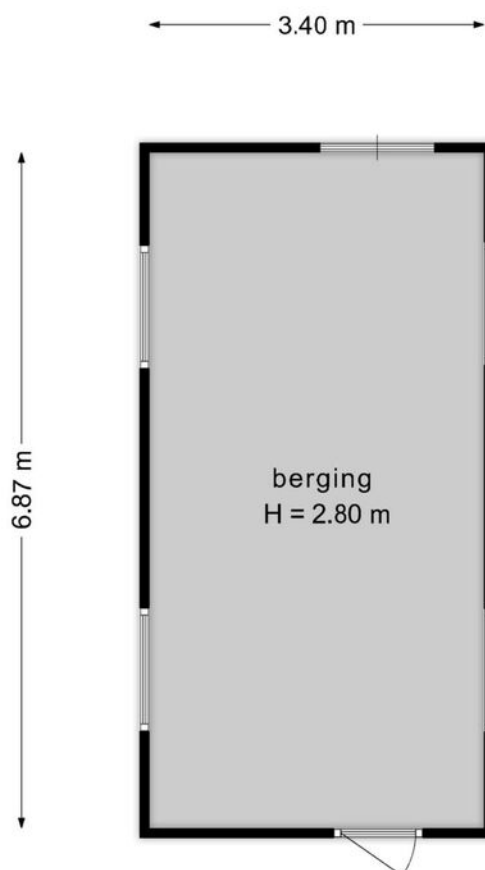
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

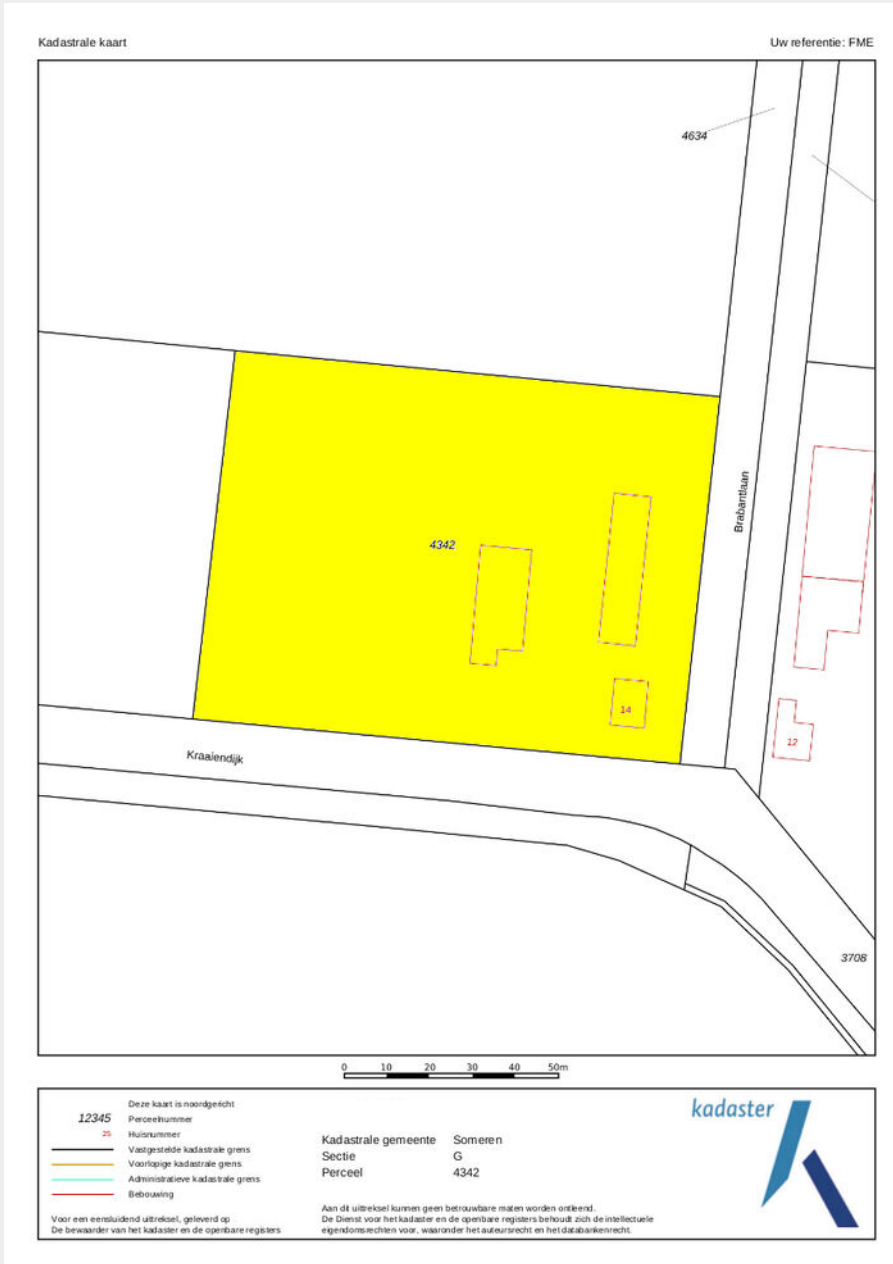
Bedrijfsgebouw 2 verd.

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadaster & Locatie

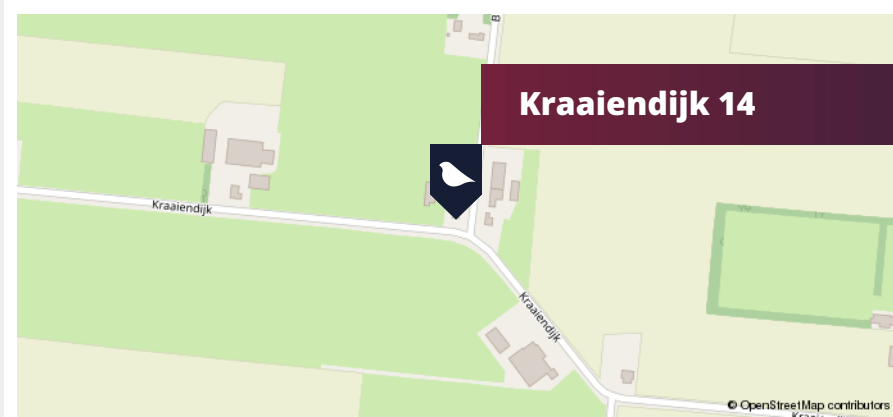


Kadastrale gemeente
Someren

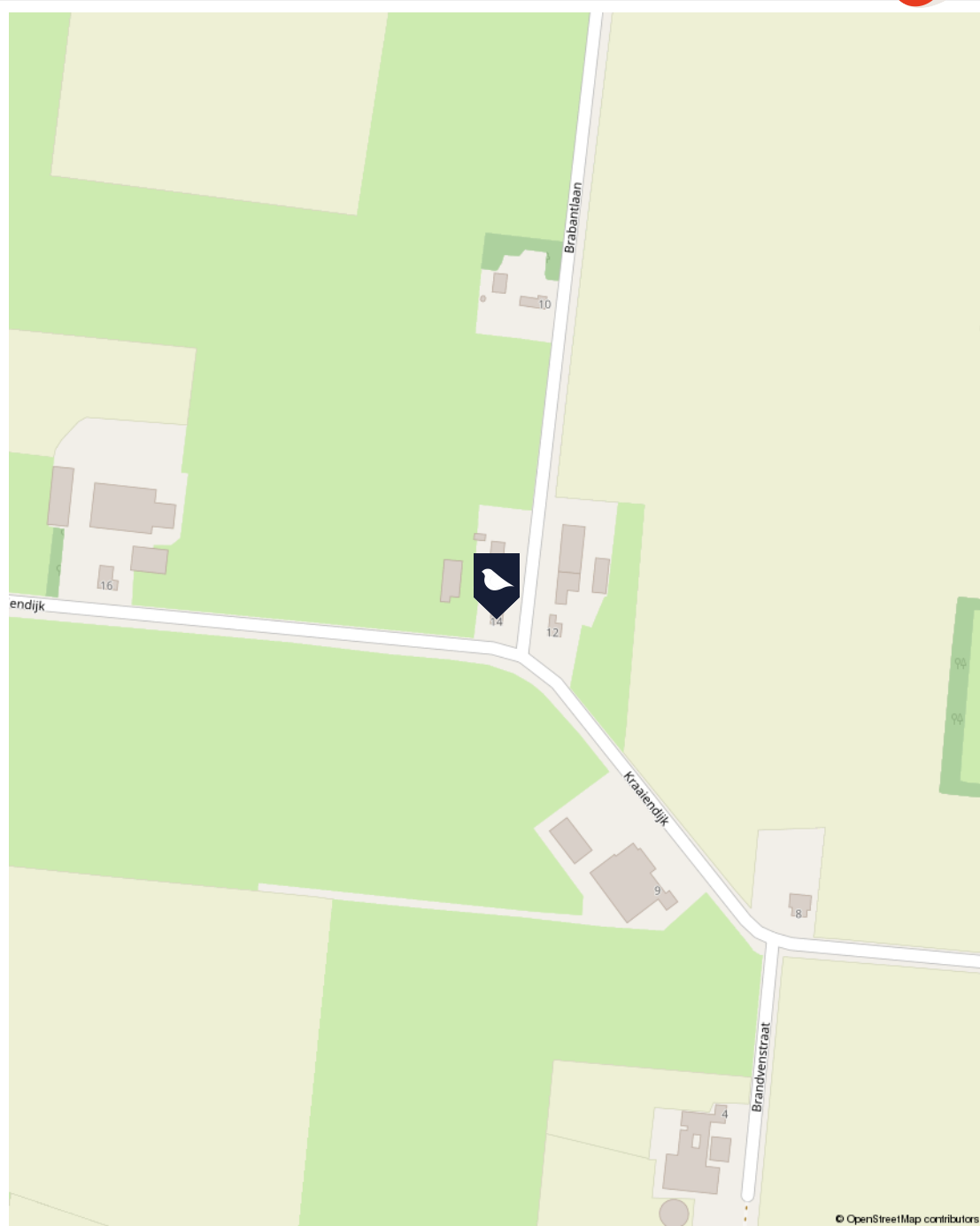
Sectie en perceel
G 4342

Oppervlakte
9.980 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving



Deze vrijstaande woning met hondenpension is gelegen in het buitengebied van Someren. De diverse dagelijkse voorziening zijn gemakkelijk met de auto te bereiken in Someren-Heide. Via omliggende wegen zijn Someren en Nederweert te bereiken.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- wastafel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			
Camerasysteem			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Bepanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
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!



Frans Merkens RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 20 36 97 49

E f.merkens@berkkerkhof.nl



Sanne van de Kolk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandekolk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

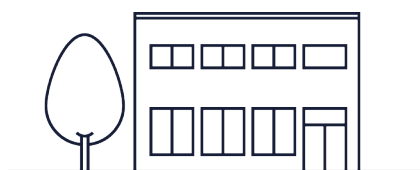


Vestiging Aarle-Rixtel

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

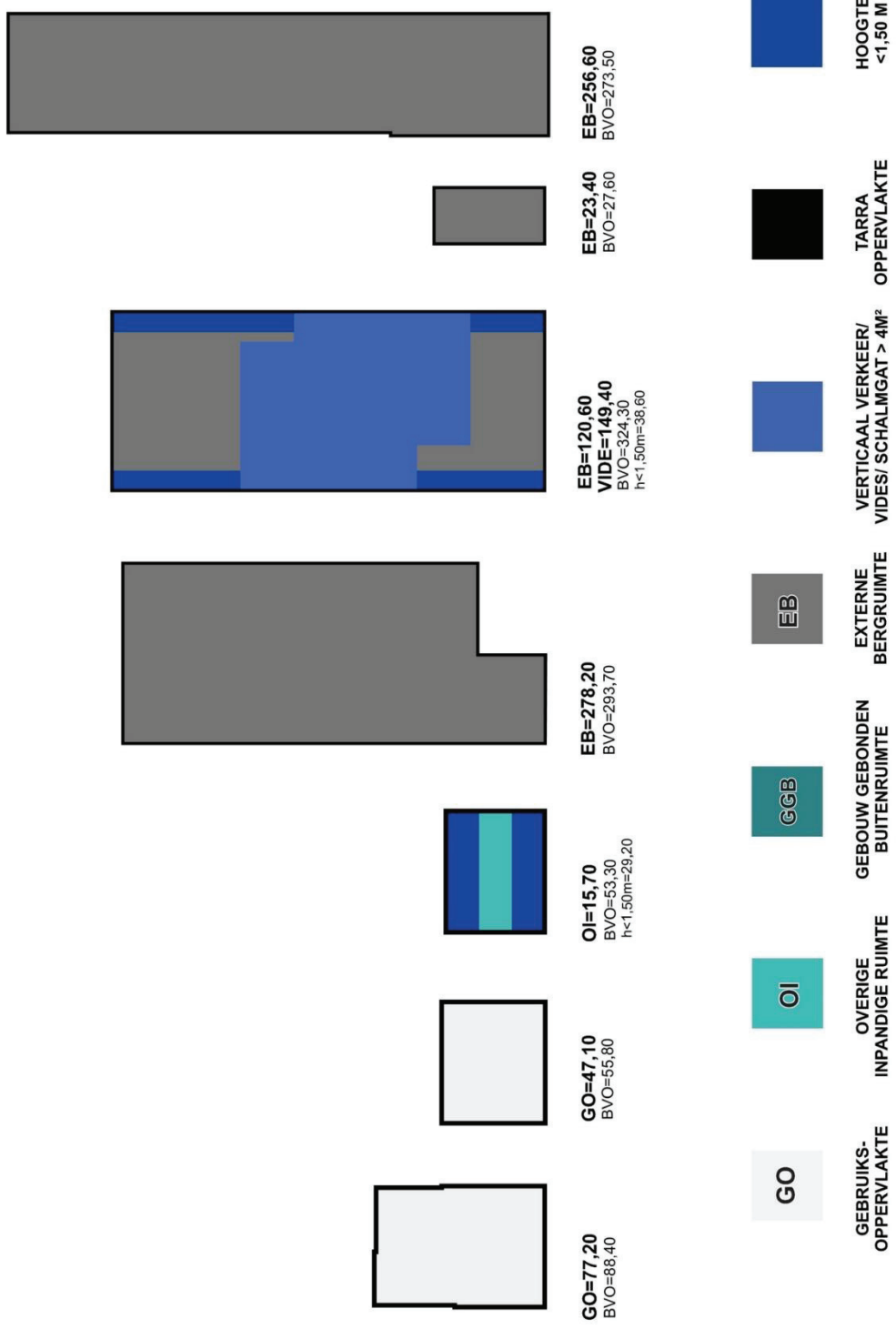
ZIEN24

Meetstaat

	BVO Bruto vloeroppervlakte	TO Tarra oppervlakte	GO Gebruiksoppervlakte Wonen	OI Overige Inpandige Ruimte	GGB Gebouwgebonden Buitenruimte	EB Externe Buitenruimte	h < 1.50m Ruimte met beperkte staahoogte < 1,50 m	vide Vides/Schalingsgat > 4 m ²
Begane Grond	88,40	11,20	77,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	88,40	11,20	77,20	-	-	-	-	-
Eerste Verdieping	55,80	8,70	47,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	55,80	8,70	47,10	-	-	-	-	-
Vliering	53,30	8,40	0,00	15,70	0,00	0,00	29,20	0,00
Vliering	53,30	8,40	-	15,70	-	-	29,20	-
Extra	919,10	201,70	0,00	0,00	0,00	678,80	38,60	149,40
Garage (EXT)	891,50	197,50	-	-	-	655,40	38,60	149,40
Berging (EXT)	27,60	4,20	-	-	-	23,40	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	1116,60	230,00	124,30	15,70	0,00	678,80	67,80	149,40
Procentueel tov BVO	100%	21,00%	11,10%	1,39%	0,00%	60,55%	6,08%	13,30%
Totalen (alleen woning)	197,50							

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Kraaiendijk 14, 5712PS, Someren met datum: 03-07-2024





Bijlage: Bestemmingsplan

Buitengebied 2013
gemeente Someren
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-26)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

175757.5, 373056.7

Enkelbestemming
Bedrijf

Functieaanduiding
specifieke vorm van bedrijf - 72

Kraaiendijk
Brabantlaan
Kraaiendijk

Artikel 7 Bedrijf

- [7.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [7.2 Bouwregels](#)
- [7.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [7.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [7.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [7.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch verwante bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zoals genoemd in de Brochure bedrijven en milieuzonering, editie 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
- b. niet-agrarische bedrijven in milieucategorie 1 en 2, behalve op de locaties waar een agrarisch verwant bedrijf is gevestigd, hier is alleen een agrarisch verwant bedrijf toegestaan;
- c. de specifieke bedrijfsactiviteit zoals opgenomen in de tabel onder [7.2.1](#);
- d. bij bedrijven die in de tabel onder [7.2.1](#) niet als agrarisch verwant bedrijf zijn omschreven mag per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijf of functionele eenheid aanwezig zijn, tenzij anders expliciet benoemd in de tabel onder [7.2.1](#);
- e. bedrijfswoning(en), tenzij anders toegestaan conform de tabel onder [7.2.1](#);
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van water, waterberging en infiltratie;
- g. verhardingen, parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. de oppervlakte voor bebouwing, verharding en andere voorzieningen mag maximaal 90% van het bestemmingsvlak bedragen zodat er 10% overblijft voor de groene erfinrichting/ landschappelijke inpassing;
- k. productiegebonden detailhandel (verkoop eigen producten) is als ondergeschikte functie toegestaan met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
 - l. extensief recreatief medegebruik;
 - m. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op of in de in [7.1](#) bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd:

- a. ten dienste van de doeleinden die in de bestemmingsomschrijving zijn aangegeven;
- b. indien de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel [32.2](#);
- c. en verder conform de volgende tabel en de volgende regels:

code	adres	bedrijfswoning	specifieke activiteit en milieucategorie	maximale oppervlak
sb-5	Boerenkamplaan 38b	0	niet agrarisch verwant bedrijf in de milieucategorie 1 en of 2	395 m ²
sb-67	Vaarselstraat 47a-49	1	aardewerkopslag (1, 2 uitgezonderd kantoren)	760 m ²
sb-70	t Vaartje 45-45a	0	één of meerdere bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 (exclusief kantoren) met een daaraan ondergeschikte showroom	1726 m ²
sb-72*	Kraaiendijk 14*	1*	agrarisch verwant bedrijf/dierenpensioen/hondenpensioen (3.2)	600 m ²
sb-73	Michelslaan 14	1	matrijzen en kunststofproductie (3.1)	275 m ²
sb-74	Limburglaan 4	1	loonbedrijf/grondverzet (3.2)	400 m ²

* ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' is het uitgesloten gebouwen op te richten.

7.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. indien een bouwvlak is aangeduid dient bebouwing ter plaatse van het bouwvlak te worden opgericht;
- b. de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹ behalve ter plaatse van het bouwvlak;
- c. de afstand tot de as van de weg is ten minste 20 m¹ behalve ter plaatse van het bouwvlak;
- d. de dakhelling dient tussen de 20 en 60 graden te zijn;
- e. voor het overige voldaan wordt aan de maatvoeringen zoals aangegeven in de tabel onder [7.2.1](#).

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfsdoeleinden

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. reclameaanduidingen dienen beperkt te blijven tot een bescheiden naamsaanduiding;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, is maximaal 2,5 m¹ met een afstand tot de bestemmingsgrens van ten minste 5 m¹;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m¹ zijn en voor het overige maximaal 2 m¹.

7.2.4 Bedrijfswoningen

- a. per bestemmingsvlak is het aantal bedrijfswoningen toegestaan zoals aangegeven in de tabel onder [7.2.1](#);
- b. bij herbouw mag de bedrijfswoning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande fundering en als er sprake is van uitbreiding daar direct op aansluitend;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³, de inhoud van kelders wordt niet meegeteld;
- d. indien de inhoud van de bestaande bedrijfswoning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of op basis van een eerder verleende vergunning al meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud plus maximaal 10% tot een maximum van 900 m³, als maximaal toegestaan. Bij vervangende nieuwbouw geldt dat de woning tot maximaal de bestaande inhoud mag worden teruggebouwd;
- e. de maximaal toegestane goothoogte is 6 m¹;
- f. de maximaal toegestane bouwhoogte is 10 m¹;
- g. de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
- h. de afstand tot de as van de weg is ten minste 15 m¹;
- i. de dakhelling dient tussen de 20 en 60 graden te zijn.

7.2.5 Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning

- a. per bedrijfswoning is een bijbehorend bouwwerk toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- b. de maximaal toegestane goothoogte is 3 m¹;
- c. de maximaal toegestane bouwhoogte is 5,5 m¹;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m¹ achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- e. de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
- f. de afstand tot de as van de weg is ten minste 15 m¹;
- g. de dakhelling dient tussen de 20 en 60 graden te zijn.

7.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde behorende bij bedrijfswoning

- a. per bedrijfswoning mag één carport worden gebouwd met de volgende maatvoering:
1. oppervlakte niet meer dan 20 m²;
 2. bouwhoogte niet meer dan 3 m¹;
 3. de carport dient op een afstand van ten minste 1 m¹ achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
 4. afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
 5. de afstand tot de as van de weg is ten minste 15 m¹;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, is maximaal 2,5 m¹ met een afstand tot de bestemmingsgrens van ten minste 5 m¹;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m¹ zijn en voor het overige maximaal 2 m¹.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkende goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1, ten behoeve van een afwijkende goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van de bedrijfsgebouwen in zijn omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2;

met dien verstande, dat:

1. de goothoogte ten hoogste 6 m¹ mag bedragen;
2. de bouwhoogte ten hoogste 10 m¹ mag bedragen.

7.3.2 Herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.4, ten behoeve van de herbouw van een bedrijfswoning op een andere plaats binnen het bestemmingsvlak. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. de nieuwe locatie ligt niet minder dan 5 m¹ van de bestemmingsgrens en niet minder dan 15 m¹ uit de as van de weg waaraan wordt gebouwd;
- b. de bedrijfswoning wordt gebouwd ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning;
- c. de ontwikkelingsmogelijkheden van (niet-)agrarische bedrijven in de nabijheid van de woning mogen niet worden belemmerd;
- d. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van de woning in zijn omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. met de nieuwe situering is sprake van een milieukundige en ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- f. de sloop van de oorspronkelijke bedrijfswoning is duurzaam verzekerd;
- g. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2.

7.3.3 Afstand tot bestemmingsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.2, ten behoeve van de bouw van bouwwerken op een kortere afstand dan 5 m¹ tot de bestemmingsgrens. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. de ontwikkelingsmogelijkheden van (niet-)agrarische bedrijven in de nabijheid mogen niet worden belemmerd;
- b. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van de bouwwerken in zijn omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- d. groene erfinrichting, landschappelijke inpassing is anderszins duurzaam geborgd;
- e. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor erotische dienstverlening;
- b. het gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van opslag, stort of lozing, tenzij expliciet toegestaan in de planregels;
- c. het gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van handel of detailhandel of bedrijf, tenzij expliciet toegestaan in de planregels;
- d. het gebruik van gronden en/of opstallen voor dag- of verblijfsrecreatie;
- e. het gebruik van opstallen voor bewoning, behoudens bewoning van bedrijfswoningen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als andere bedrijfsdoeleinden dan volgens de bestemmingsomschrijving zijn toegestaan zoals horeca, recreatie en kantoor;
- g. het gebruik van bouwwerken als kantoor ter plaatse van 't Vaartje 45-45a en Vaarselstraat 47a-49.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Minicamping

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.4, ten behoeve van het toestaan van een minicamping. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

- a. de ontwikkeling is niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. er zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan, waaronder maximaal vijf stacaravans, voor zover niet permanent geplaatst;
- c. voor ondersteunende voorzieningen, zoals op sanitair gebied, is maximaal 100 m² bebouwing toegestaan. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van de bestaande (of vergunbare) bebouwing;
- d. parkeren vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze worden in stand gehouden;
- f. de afstand tot de weg dient ten minste 20 m¹ te zijn;
- g. de afstand tot woningen van derden dient ten minste 50 m¹ te zijn;
- h. de afstand tot de bestemmingsgrens dient ten minste 5 m¹ te zijn;
- i. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- j. de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2 en aangetoond met een erfinrichtingsplan.

7.5.2 Categorie 3.1-bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.1, ten behoeve van de uitoefening van bedrijven in milieucategorie 3.1 zoals genoemd in de Brochure bedrijven en milieuzonering, editie 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, alsmede bedrijven die naar het oordeel van het bevoegd gezag, qua aard en omvang daarmee gelijk te stellen zijn, mits:

- a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. het geen Bevi-inrichtingen betreft;
- c. het parkeren plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze in stand worden gehouden;
- e. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

f. de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2 en aangetoond met een erfinrichtingsplan.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' en 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden', voor zo ver het gaat om de bedrijfswoning met bijbehorende grond. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. het bedrijf is beëindigd en hervatting van de bedrijfsactiviteiten ligt niet meer in de rede;
- b. bewoning van bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
- c. het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige bedrijfswoning met bijgebouw(en), erf, tuin en verharding (maximaal circa 5.000 m²). Deze krijgen de bestemming 'Wonen' terwijl de rest van het voormalige bestemmingsvlak 'Bedrijf' dezelfde bestemming krijgt als de omliggende gronden;
- d. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt uitgezonderd woningsplitsing indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden die hiervoor gelden volgens artikel 19.6.3;
- e. de sloop van overtollige bebouwing is verzekerd tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/ of architectonische waarde bezit;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' mogen de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve veehouderijen niet worden gehinderd;
- g. er is geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- h. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2.



Bijlage: Bestemmingsplan

Buitengebied
Gemeente Someren
bestemmingsplan
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2011-06-29)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

175704.5, 373077.1

Enkelbestemming
 Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden

Funcieaanduiding
 specifieke vorm van waarde - visueel waardevol; openheid

Gebiedsaanduiding
 reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Artikel 7 Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden

Toelichting

De bestemming Agrarisch met waarden- Landschapswaarden is van toepassing op dat gedeelte van het buitengebied waar sprake is van landschappelijke waarden die aandacht en bescherming verdienen. Agrarisch grondgebruik, al dan niet bedrijfsmatig, is hier toegestaan. Op basis van de flexibiliteitsbepalingen (afwijken en wijziging) zijn er ontwikkelingsmogelijkheden. Deze zijn afhankelijk van de concrete locatie. De aanvaardbaarheid van ontwikkelingen op een bepaalde locatie wordt mede beoordeeld op basis van het beeldkwaliteitplan.

Voor de locaties waar een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, geldt de afzonderlijke bestemming. 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'.

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden- Landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.
2. Behoud, herstel en /of ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden in het algemeen en verder specifiek voor:
 - o de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'aardkundig waardevol';
 - o de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol';
 - o het behoud van het besloten karakter ter plaatse van de aanduiding 'visueel waardevol, besloten';
 - o het behoud van het open karakter ter plaatse van de aanduiding 'visueel waardevol, openheid'.
3. en in het bijzonder
4. Extensief recreatief medegebruik
5. Groenvoorzieningen
6. Infiltratie
7. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen
8. Op de gronden met de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' een zendmast met een maximale hoogte van 40 meter.

7.2 Bouwregels

Op of in de in 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming. De hoogte mag maximaal 2,50m¹ zijn. Niet toegestaan zijn overkappingen, permanente teeltondersteunende voorzieningen, mest- en voerplaten, (sleuf-)silo's, mestopslagsilo's en vergelijkbare voorzieningen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Paardenbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het realiseren van een paardenbak, indien in een bestemmingsvlak geen of onvoldoende ruimte is. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

1. De paardenbak wordt gesitueerd binnen of direct grenzend aan het bestemmingsvlak in combinatie waarmee de paardenbak wordt gerealiseerd.
2. De afstand tot de woningen van derden bedraagt 30m¹.
3. De oppervlakte is maximaal 800m².
4. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 2m¹, zoals een omheining. Voor lichtmasten geldt een maximale hoogte van 6 m¹.

7.3.2 Schuilgelegenheid voor dieren

1. Van deze bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt als het gaat om een locatie binnen de bestemmingen 'Agrarisch', Agrarisch met waarden- Abiotische waarden' en Agrarisch met waarden- Landschapswaarden'. Schuilgelegenheden mogen enkel worden opgericht op percelen met de bestemming agrarisch gebied, niet zijnde open gebied of EHS
2. De locatie moet gelegen zijn buiten de EHS en buiten het zoekgebied ecologische verbindingzone.
3. Vestiging van schuilgelegenheden in het open gebied of EHS is in principe toch mogelijk als zij in een kernrandzone of bebouwingsconcentratie liggen of hemelsbreed op een maximale afstand van 250 meter tot de bebouwde kom liggen.
4. Het moet gaan om een solitair gelegen perceel, dat wil zeggen een perceel dat niet aansluit op het huisperceel/ bestemmingsvlak van de aanvrager. In dat geval dient een schuilgelegenheid binnen het

bestemmingsvlak te worden gerealiseerd.

5. De oppervlakte van het perceel moet minstens 2500m² zijn.
6. De schuilgelegenheid dient te worden gerealiseerd in een van de hoeken van het perceel bij voorkeur aansluitend bij bestaande groen opstanden.
7. De vergunning kan alleen worden verleend aan de zakelijk gerechtigde op het perceel en alleen indien hij niet beschikt over een vergunning voor een schuilgelegenheid elders.
8. De schuilgelegenheid is primair bedoeld om de dieren beschutting te bieden tegen weersomstandigheden. Om die reden dient de schuilgelegenheid tenminste aan één zijde open te zijn zodat de dieren vrij kunnen in- en uitlopen.
9. Binnenopslag en/ of stalling van voertuigen of ander materieel is niet toegestaan met uitzondering van opslag in beperkte mate van veevoer en hooi en stro. Buitenopslag is uitgesloten.

7.4 Specifieke gebruiksregels

De volgende werken en / of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik en zijn dus verboden: het aanleggen van mest- of waterbassins van folie.

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

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

1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem
2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, allen dieper dan 0,50m¹, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen
3. het graven, dempen dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels
4. het verwijderen van landschapselementen
5. het verwijderen van onverharde wegen of paden
6. het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van tuinbouw of agrarische houtteelt (alleen voor zo ver aangeduid met cultuurhistorisch/ archeologisch waardevol);
7. Het aanleggen en of verharderen van wegen of paden dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen:
 - voor zo ver groter dan 1250m² als het veepad en op huiskavels betreft of eigen bedrijfswegen direct aansluitend op een bestemmingsvlak Agrarisch- agrarisch bedrijf
 - voor zo ver groter dan 200m² als het overige verhardingen betreft.

7.5.1 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als hiervoor aangegeven is niet vereist voor:

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

7.5.2 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden die in de bestemmingsomschrijving zijn genoemd.

7.6 Wijzigingsbevoegdheden

7.6.1 Wijziging in 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' (vormverandering zonder uitbreiding van een bestemmingsvlak)

De bestemming 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden' kan gewijzigd worden in de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf', ten behoeve van een vormverandering zonder uitbreiding van een bestemmingsvlak 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'. In combinatie hiermee wordt de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' in dezelfde omvang gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden'. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden.

1. Er is een concreet bouwplan met een onderbouwing waarin de noodzaak en aanvaardbaarheid van de vormverandering ook voor de langere termijn is aangegeven. Ter zake wordt het advies van de AAB ingewonnen.
2. Er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd. De landschappelijke inpassing mag in dit geval direct aansluitend aan het bestemmingsvlak plaatsvinden.

3. Deze mogelijkheid geldt niet voor bestemmingsvlakken met de aanduiding 'intensieve veehouderij begrensd' die gelegen zijn in een gebied met de aanduiding "extensiveringsgebied".

7.6.2 Wijziging in 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' (vormverandering en vergroting van een bestemmingsvlak)

De bestemming 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden' kan gewijzigd worden in de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf', ten behoeve van een vormverandering in combinatie met vergroting van een bestemmingsvlak 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

1. Er is een concreet bouwplan met een onderbouwing waarin de noodzaak en aanvaardbaarheid van de vergroting en vormverandering ook voor de langere termijn is aangegeven. Ter zake wordt het advies van de AAB ingewonnen.
2. Als het gaat om de uitbreiding van een intensieve veehouderij in het verwevingsgebied, kan deze bevoegdheid alleen worden gebruikt, als is aangetoond dat er sprake is van een duurzame locatie.
3. Er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, - 10% van et bestemmingsvlak- conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.
4. De grootte van het bestemmingsvlak overtreft de toegestane maximaal toegestane oppervlakte, zoals hierna aangegeven, niet.
 - o Intensieve veehouderij: maximaal 1,5 ha
 - o Niet grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij: 1,5 ha;
 - o Agrarisch bedrijf, glastuinbouw, solitair gelegen: maximaal 3 ha;
 - o Grondgebonden bedrijf: maximaal 1,5ha. Indien een bestemmingsvlak op het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan al groter is, is een uitbreiding met 25% toegestaan.
5. Deze mogelijkheid geldt niet voor bestemmingsvlakken met de aanduiding 'intensieve veehouderij begrensd' die gelegen zijn in een gebied met de aanduiding "extensiveringsgebied".

7.6.3

Wijziging in 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' (differentiatievlak teeltondersteunende voorzieningen)

De bestemming 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden' kan gewijzigd worden in de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- teeltondersteunende voorzieningen' (sa-tov) voor het realiseren van permanente teeltondersteunende voorzieningen anders dan kassen onder de voorwaarden dat deze gerealiseerd worden aansluitend aan het bestemmingsvlak "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" en tot een maximale oppervlakte van 4 hectaren. Hierbij geldt als specifieke randvoorwaarde dat de teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk zijn uit een oogpunt van de agrarische bedrijfsvoering. Ter zake wordt het advies van de AAB ingewonnen.

7.6.4 Wijziging in bestemming Wonen (vormverandering en vergroting van bestemmingsvlak)

De bestemming 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden' kan gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen' in verband met een uitbreiding en/of de vormverandering van een bestemmingsvlak Wonen. In combinatie hiermee kan de bestemming Wonen worden gewijzigd in de bestemming Agrarisch. Hierbij geldt als randvoorwaarde dat de wijziging nodig is om een ontwikkeling die plaatsvindt binnen de bouwregels van deze bestemming m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren.

7.6.5 Wijziging in bestemming Groen, Natuur of Water (ontwikkeling landschapselementen of nieuwe natuur)

De bestemming "Agrarisch" kan gewijzigd worden wijzigen in de bestemming 'Groen', 'Natuur' of 'Water' of een combinatie van deze ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur- en/of landschapselementen. Hierbij geldt de randvoorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan andere belangen, zoals agrarische belangen.

7.6.6 Wijziging ten behoeve van minicamping

De bestemming 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden' kan gewijzigd worden in de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf', 'Horeca' of 'Wonen' ten behoeve van de uitbreiding van een bestemmingsvlak met een van deze bestemmingen om de uitbreiding van een minicamping mogelijk te maken. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

1. Het betreft uitsluitend recreatief medegebruik voor kleinschalig kamperen op gronden die direct aansluiten aan een bestemmingsvlak waar kleinschalig kamperen al is toegestaan dan wel in combinatie met de onderhavige wijziging via een omgevingsvergunning wordt toegestaan.
2. Er zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan, waaronder maximaal vijf stacaravans.
3. De afstand tot woningen van derden dient tenminste 50m¹ te zijn.
4. De afstand tot de weg dient 20m¹ te zijn.

5. De afstand tot de perceelsgrens dient 5m¹ te zijn.