



Vrij gelegen woonboerderij op een gewilde en exclusieve locatie!

WEIJEREIND 1
REUSEL



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 950.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1910
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas Voorzetramen

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	6.350 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	183,6 m ²
Inhoud	780 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	50,8 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	167 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	3

Locatie

Ligging	Buiten bebouwde kom In bosrijke omgeving Vrij uitzicht
---------	--

KENMERKEN

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	G
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta 35c
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2007
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	4
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja

KENMERKEN

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



OMSCHRIJVING

Vrij gelegen woonboerderij op een gewilde en exclusieve locatie!

In het kort:

- Unieke kans: exclusief wonen op een royaal perceel van 6.350 m²
- Volledig naar eigen smaak te verbouwen of herbouwen
- Gelegen aan een straat met gerenoveerde woonboerderijen en landhuizen
- Gebruiksoppervlak van 234 m²
- Aangebouwde garage + berging met ruimte voor meerdere auto's
- Inclusief ruime paardenstal – ideaal voor paarden- en dierenliefhebbers
- Directe toegang richting bossen en natuur
- Royale woonkamer van 74 m² met eetgedeelte, zithoek en open haard
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Luxe vrijstaand houten tuinhuis met uitzicht op de tuin
- Fraai aangelegde tuin met gazon, borders, volwassen bomen, vijver, wandelpaden en weiland
- Ervaar het gevoel van vrij wonen op een uitzonderlijke locatie
- Geen standaard woning, maar een levensproject met potentie

Droomt u van exclusief wonen op een prachtig perceel van 6.350 m², dan is deze woonboerderij een zeldzame kans.

Hier geniet u van een volledig vrije ligging aan een prachtige straat die zich de laatste jaren heeft ontwikkeld tot een exclusieve woonomgeving met volop gerenoveerde en herbouwde woonboerderijen en landhuizen.

Deze woonboerderij telt een gebruiksoppervlak van 234 m² met een aanpandige garage en berging. Vanuit het Weijereind rij je zo de bossen in, er is een paardenstal aanwezig waardoor deze woonboerderij ook ideaal geschikt is voor paarden- en dierenliefhebbers.

Dit is geen standaard woning, maar een levensproject op een uitzonderlijke locatie.

Interesse? Loop gerust binnen tijdens de kijkdagen.

INDELING

Begane grond:

Hal met meterkast voorzien van 4 groepen en krachtgroep.

Slaapkamer begane grond met deur naar badkamer voorzien van douchecabine, hangend toilet en wastafel.

Vanuit de hal is er een trapje naar de ruimte boven de kelder voorzien van toilet, wastafelaansluiting (wastafel wordt

vanwege persoonlijk waarde meegenomen), ligbad en aansluiting wasmachine.

Vanuit de hal tevens toegang tot de sfeervolle woonkamer riant ingedeeld met een eethoek en zithoek met gezellige open haard. De woonkamer is met 74 m² ruim van opzet.

Gesloten woonkeuken met keukenblok en aanrecht. De keukenapparatuur dient vervangen te worden. Trap naar kelder. In het trapgat hangt de combi ketel Remeha 35c van 2007.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang naar slaapkamer voorzien van twee inloopkasten, badkamer voorzien van toilet en wastafel en toegang tot grote zolder.

Bijgebouwen:

Luxe vrijstaand houten tuinhuis met openslaande deuren en rondom ramen, vanwaar er prachtig uitzicht is op de tuin.

Aangebouwde garage die meer dan voldoende ruimte biedt voor het stallen van meerdere auto's. Vanuit de garage is er toegang tot de berging. Vrijstaande ruime paardenstal.

Tuin:

Prachtige tuin rondom de woonboerderij bestaande uit gazon, borders, volwassen bomen, vijver, wandelpaden en weiland. In de tuin ervaar je de rijkdom van vrij wonen.

Alle informatie en biedingsformulier is te vinden in de online brochure:

Weijereind1.nl

> Knop 'Documentatie': inloggen met je email in de dataroom waar alle stukken te vinden zijn.

> Knop 'Breng een bod uit': het biedingsformulier invullen.

OMSCHRIJVING

Wonen in Reusel:

Reusel- De Mierden is een door en door Kempische gemeente in een door en door Brabants landschap, gelegen aan de rand van Nederland. Reusel-De Mierden behoort tot de dunst bevolkte gebieden van Nederland. Met alle voordelen van dien: veel rust, veel ruimte en veel natuurschoon.

Reusel- De Mierden is dan ook voor ales een groene gemeente. In het buitengebied bevinden zich enkele mooie natuurgebieden, die worden beheerd door Staatsbosbeheer, Brabants Landschap en de vereniging Natuurmonumenten. In en nabij Lage en Hooge Mierde, bevindt zich Landgoed De Utrecht.

Maar Reusel- De Mierden biedt veel meer. Tal van bezienswaardigheden en evenementen zijn een bezoek meer dan waard. Ook op sportief gebied kunt u zich helemaal uitleven. Bent u vervolgens toe aan een paar uurtjes ontspanning, dan hoeft u echt het dorp niet uit. Tientallen horecaondernemers staan gastvrij voor u klaar, met een gevarieerd aanbod. Dat kan een fris pilsje op een gezellig terras zijn, maar ook een tot in de puntjes verzorgd diner in een sfeervol restaurant. Of een avondje stappen in de disco.

Elke dorpskern in de gemeente Reusel- De Mierden heeft minimaal één eigen basisschool.
In Reusel treft u bovendien een gevarieerd winkelaanbod.

Kortom: Reusel- De Mierden hééft het als het gaat om toerisme en recreatie. Daar komt nog bij dat het een ideale springplank is naar België - een land zo dichtbij, maar toch zo anders.

Bijzonderheden:

- Er zal een niet-zelfbewonings- met een as-is-clausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.
- De woonboerderij met garage en berging zijn in het bestemmingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object.
- Bestemmingsplan voorschriften Wonen zijn aan de brochure gehecht, download hiervoor de brochure!

Specifieke voorschriften vanwege de aanduiding cultuurhistorisch waardevol object:

46.2.4 overige zone - cultuurhistorisch waardevol object
Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol object' gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt en in het hiernavolgende sloopverbod:
a Sloopverbod
Het is verboden om op de gronden met de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol object'

bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen en ingrijpende aanpassingen te verrichten zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (sloopvergunning); het aantasten of vernietigen van cultuurhistorische waardevolle objecten wordt gelijkgesteld met het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken.

b Uitzondering

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

1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
2. al legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
3. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit plan omgevingsvergunning is verleend.

c Toelaatbaarheid

1. De in lid a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als de cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet worden verkleind.
2. In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
3. Als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de Adviescommissie omgevingskwaliteit Reusel-De Mierden om advies gevraagd.
4. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit Reusel-De Mierden in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

Tenslotte:

De gegevens die u hierbij ontvangt zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Genoemde maten zijn indicatief. Koper dient na aankoop een waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren, groot 10% van de koopsom.

Interesse?

Loop gerust binnen tijdens de kijkdagen en bekijk deze unieke kans!



























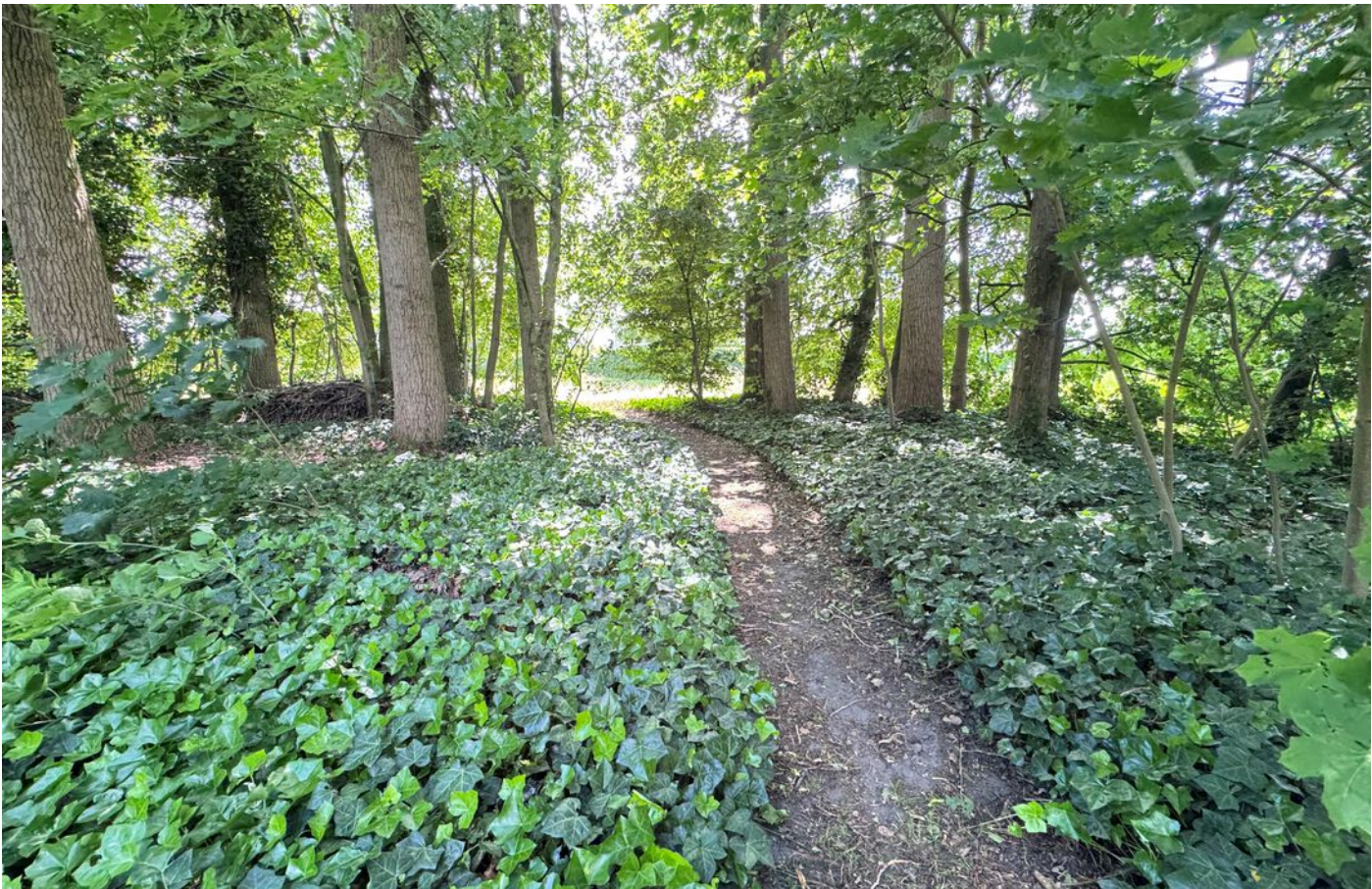






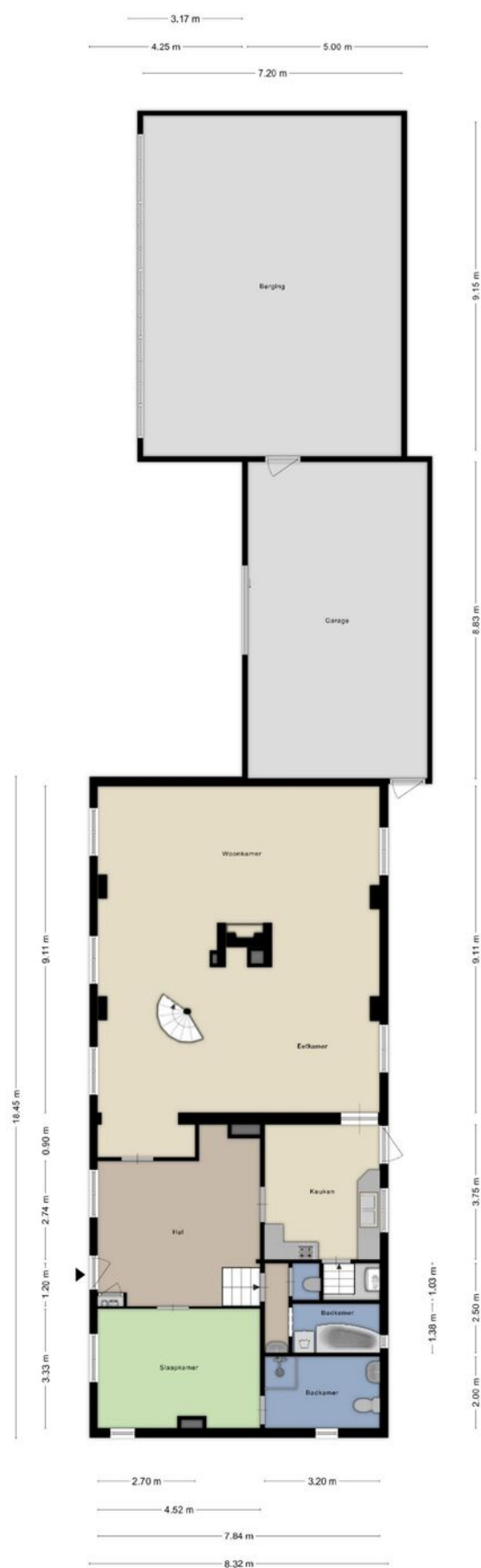




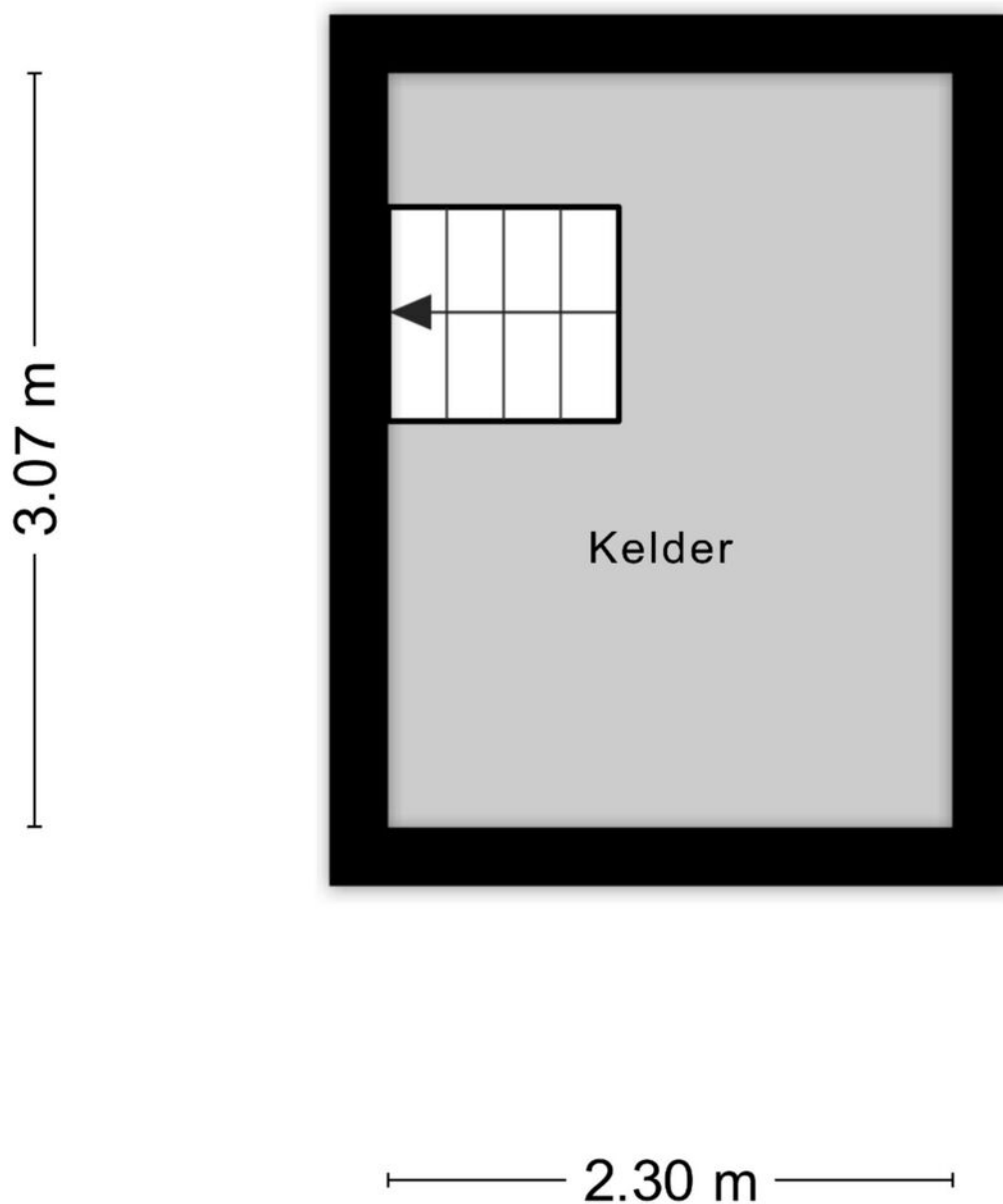




BEGANE GROND

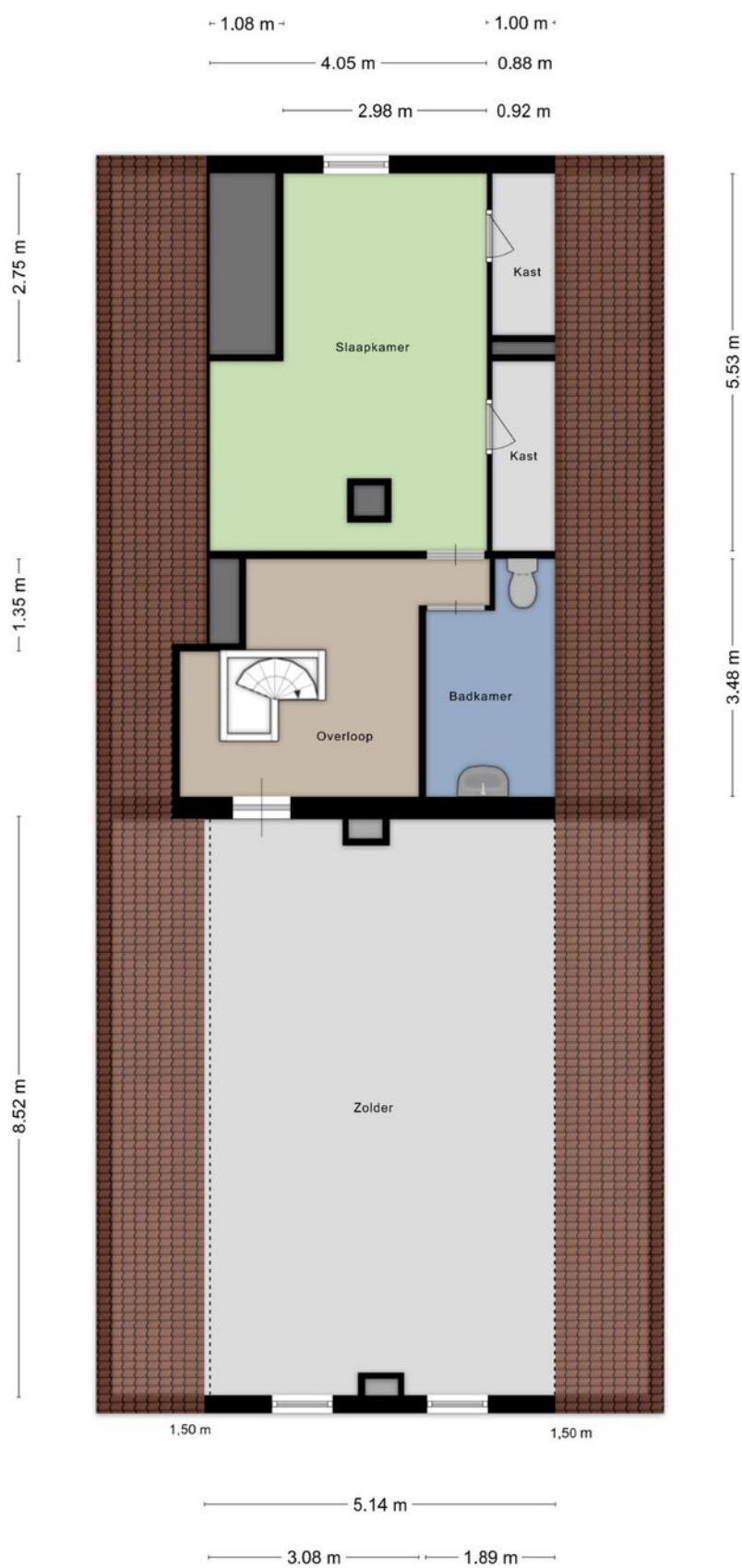


KELDER

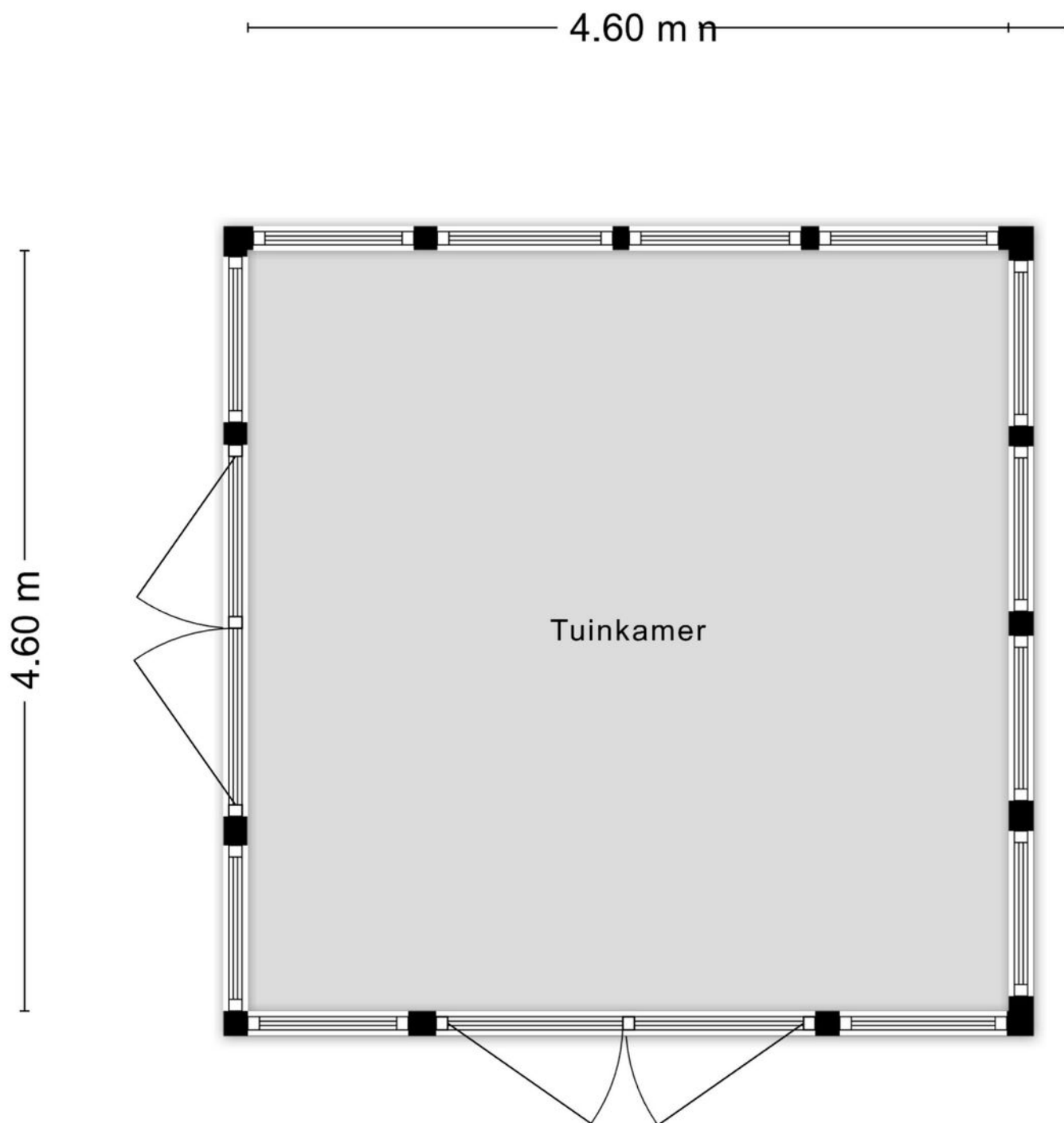


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

VERDIEPING

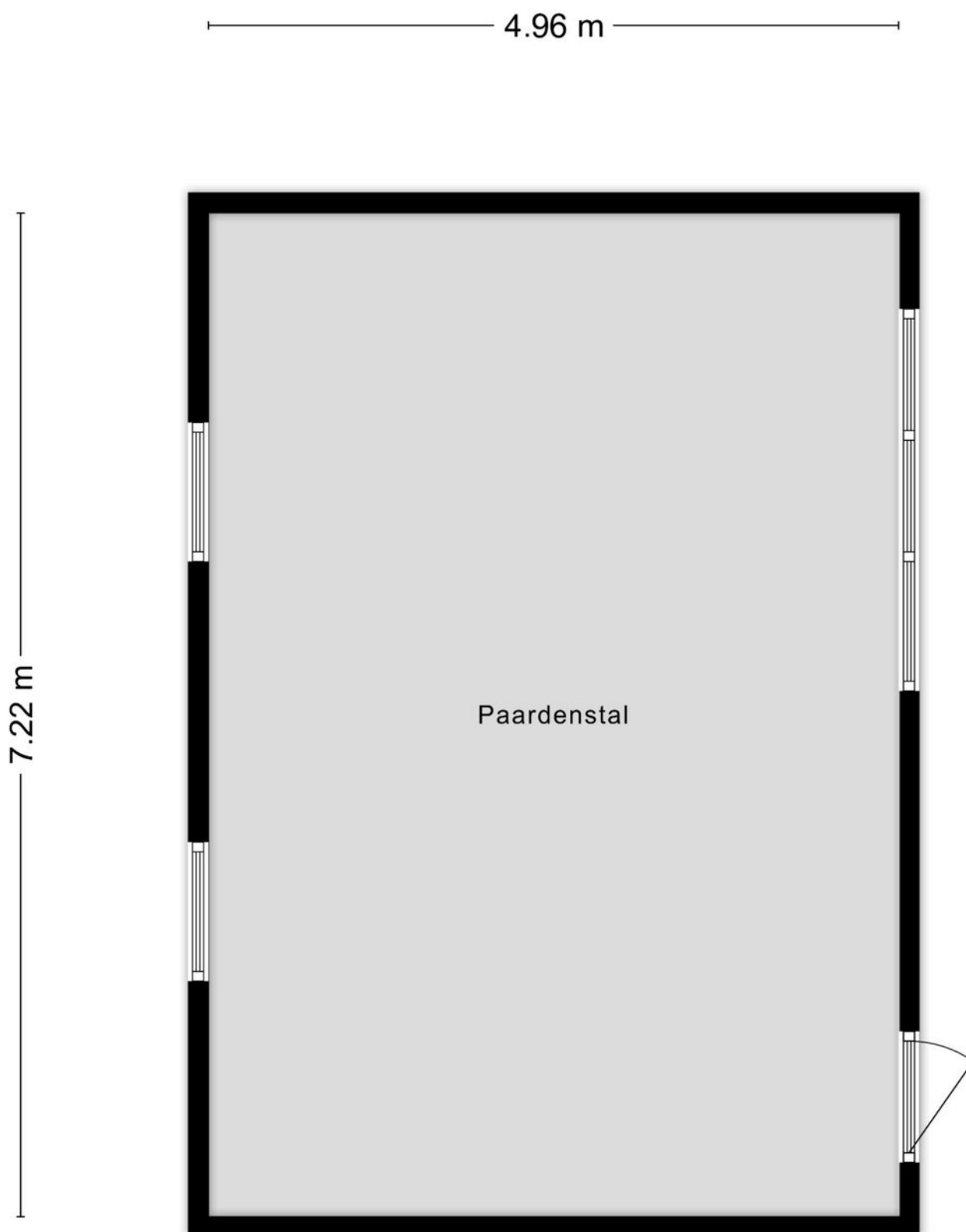


TUINKAMER



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

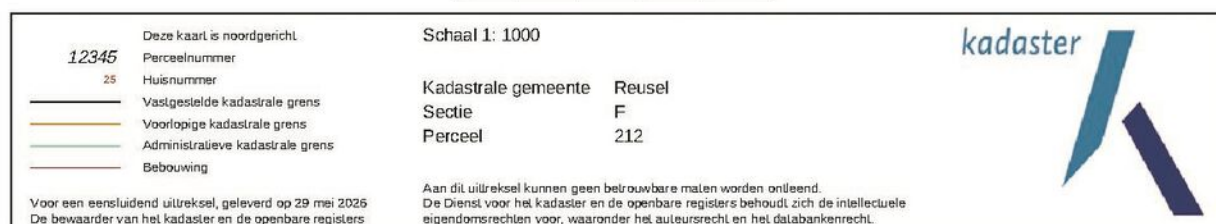
PAARDENSTAL



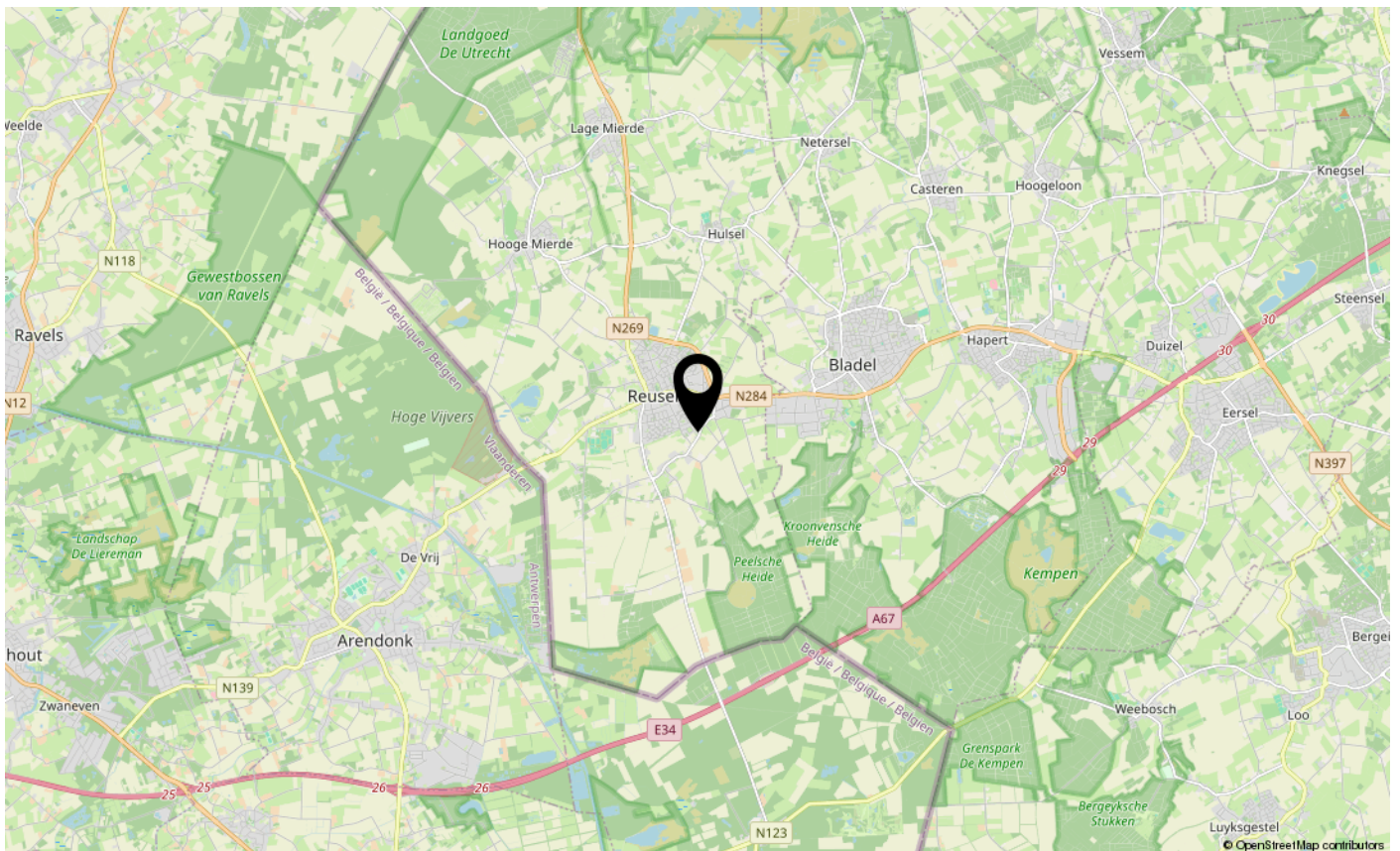
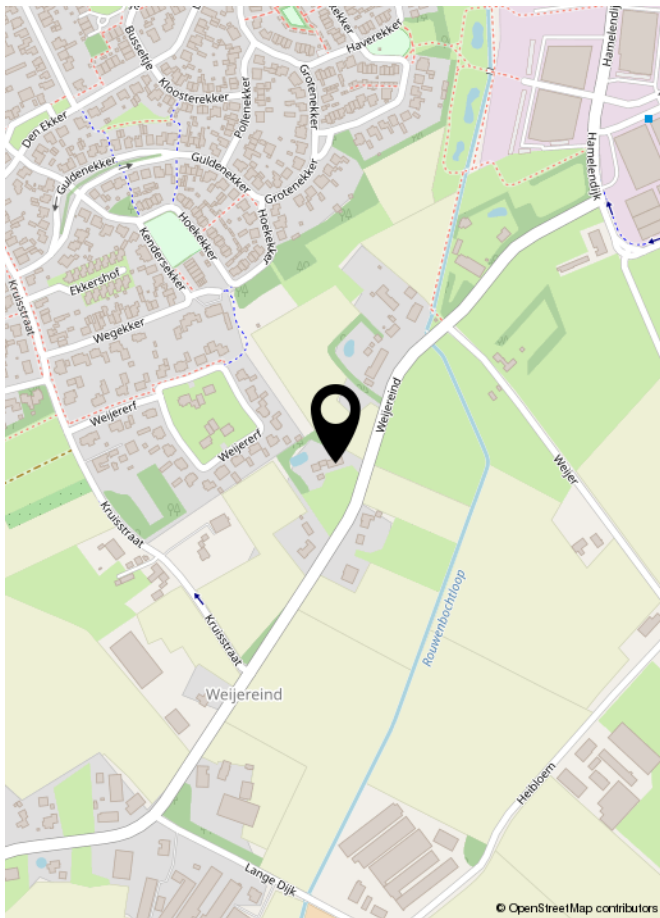
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roijmans



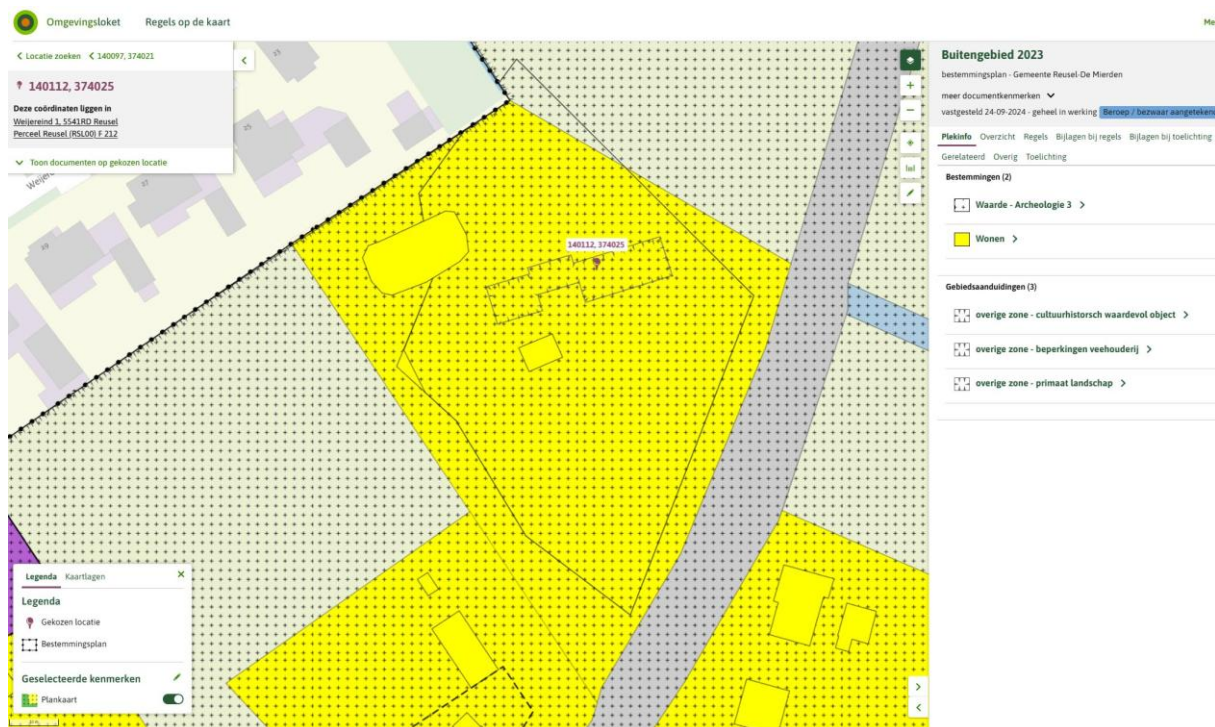
LOCATIE





**Voor alle info, dataroom en biedingen:
weijereind1.nl**





Artikel 27 Wonen

27.1 Bestemmingsomschrijving

27.1.1 Toegestane functies

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf;
- c. een houtsingel, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
- d. een paardenstal, ter plaatse van de aanduiding 'paardenstal';
- e. het behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden;
- f. tuinen en erfverhardingen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. erfbeplanting;
- i. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden, erven en parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en met inachtneming van het bepaalde in [27.1.2](#) en [27.1.3](#).

27.1.2 Nevenfuncties

a Bed & Breakfast

Ter plaatse van onderstaande adressen is Bed & breakfast toegestaan, conform de in onderstaande tabel opgenomen gegevens:

Aanduiding	Soort kleinschalig logeren	Adres	Max. oppervlakte gebruiksoppervlakte	Max. aantal logeereenheden
bed & breakfast	bed & breakfast	Lage Mierde, Heikantsebaan 2a	maximaal 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot een maximum van 150 m ²	5
bed & breakfast	Bed & breakfast kampeerboerderij en kleinschalig kamperen	Lage Mierde, Neterselsedijk 22	maximaal 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot een maximum van 150 m ²	5
bed & breakfast	Lage Mierde, Neterselsedijk 36/36b	maximaal 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot een maximum van 150 m ²	5	
bed & breakfast	bed & breakfast	Hooge Mierde, Kuilenrode 5	maximaal 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot een maximum van 150 m ²	5

b Kleinschalig kamperen

Ter plaatse van onderstaande adressen is kleinschalig kamperen toegestaan op de aangrenzend met 'kampeerterrein' aangeduide gronden. De gebouwen voor het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend ter plaatse van het bestemmingsvlak [Wonen](#) toegestaan.

Adres		Naam camping	Maximale bebouwde oppervlakte bebouwing kleinschalig kamperen
Hooge Mierde, Smidsstraat 17	Dun Ezel	20 m ²	
Lage Mierde, Neterselsedijk 22	Minicamping Hoeve Heikant	50 m ²	
Reusel, Pikoreistraat 7		De Korenschoof	50 m ²
Reusel, Weijer 1	De Weijer	50 m ²	

c Overige functies

1. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – fysiopraktijk' is een fysiopraktijk toegestaan van maximaal 150 m².
2. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'timmerbedrijf' is een timmerbedrijf toegestaan met een maximum bebouwd oppervlakte van 570 m².

27.1.3 Te beschermen waarden

a Cultuurhistorische waarde

1. de cultuurhistorische waarde van de objecten ter plaatse van de aanduiding '[overige zone - cultuurhistorisch waardevol object](#)' waarbij geldt dat sloop van cultuurhistorische waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding '[overige zone - cultuurhistorisch waardevol object](#)' niet is toegestaan, behoudens het bepaalde in artikel [46.2.4](#).
2. de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en/of beeldbepalende waarden in één bouwmassa zoals die te onderkennen zijn bij gesplitste woonboerderijen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

b Natuurwaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar:

- a. behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant ter plaatse van de aanduiding '[overige zone - Natuur Netwerk Brabant](#)'.

c Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Bij de beoordeling van initiatieven, waaronder de beoordeling van de landschappelijke inpassing, vormen - met betrekking tot de bescherming en ontwikkeling landschapswaarden/ landschappelijke waarden - de gebiedspaspoorten, als opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, mede het toetsingskader.

27.2 Ontwikkelingsmogelijkheden

27.2.1 Bed & Breakfast

Nieuwe Bed & Breakfast-voorzieningen zijn uitsluitend mogelijk na vergunningverlening als bedoeld in [27.7.2](#).

27.3 Voorwaardelijke verplichting sloop

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting sloop' geldt het volgende: alvorens de woning binnen dit bestemmingsvlak wordt gerealiseerd door middel van splitsing, dient sloop plaats te vinden van de loods ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting sloop'.

27.4 Bouwregels

27.4.1 Toegestane bebouwing

Op de binnen deze bestemming gelegen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd passende binnen deze bestemming.

27.4.2 Algemeen

- a. Indien en voor zover binnen het bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, mogen woningen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b. Per bestemmingsvlak is maximaal één woning met daarbij behorende bijbehorende bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal woningen geldt.

27.4.3 Maatvoering en situering bouwwerken

Bouwwerken algemeen

<i>Afstand van gebouwen tot de zijdelingse grens bouwperceel</i>	min. 5 m
Woningen	
<i>Goothoogte</i>	max. 4 m
<i>Bouwhoogte</i>	max 10 m
<i>Dakhelling</i>	minimaal 20° en maximaal 60° met uitzondering van ondergeschikte delen, zoals serres
<i>Inhoud woning</i>	max. 650 m³, tenzij een andere maximum inhoudsmaat is aangeduid en met dien verstande dat: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' een maximum inhoudsmaat van 1.000 m³ geldt ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het opgenomen bebouwingspercentage als maximum geldt indien de feitelijk aanwezige, legale inhoudsmaat meer bedraagt dan de hiervoor aangegeven maximaal toegestane inhoud, geldt de feitelijk aanwezige, legale inhoudsmaat als de maximale toegestane inhoud
<i>Situering</i>	bij vervangende nieuwbouw van de woning(en) mag het hoofdgebouw uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend; de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en) ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de

	vervangende nieuwbouw uitsluitend als één bouwmassa met 2 woningen worden gebouwd. het herbouwde boerderijpand ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag na herbouw niet worden gesloopt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende nokrichting' dient de nokrichting haaks op de weg te worden georiënteerd
Bijbehorende bouwwerken bij woningen	
<i>Situering</i>	indien en voor zover binnen het bestemmingsvlak de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen, mogen bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen de aanduiding en/of een aangeduid bouwvlak worden gebouwd min. 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning met dien verstande dat carports achter de voorgevelrooilijn van de woning mogen worden gebouwd De afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 2 m de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning bedraagt maximaal 20 m, deze afstandseis is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' zijn de gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht .Bouwwerken zijn hier uitgesloten.
<i>Goothoogte</i>	max. 3,2 m

<i>Bouwhoogte</i>	max 5,5 m
<i>Dakhelling</i>	minimaal 20° en maximaal 60° met uitzondering van ondergeschikte delen, zoals serres
<i>Gezamenlijke oppervlakte (incl. carports en overkappingen) per woning</i>	max. 150 m²; met dien verstande dat : op bouwpercelen groter dan 1.000 m² een maximum toegestane oppervlakte van 200 m² geldt; de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m²)' niet meer mag bedragen dan de met deze aanduiding aangegeven bebouwde oppervlakte.
<i>Sloop bonus regeling</i>	bij sloop van een legaal feitelijk aanwezig bijbehorend bouwwerk, mag de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden verruimd met 50% van de te slopen oppervlakte tot een maximum van 200m² In afwijking van deze bepaling geldt dat de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m²)' niet meer mag bedragen dan de met deze aanduiding aangegeven bebouwde oppervlakte; bij sloop van de legaal aanwezige overtollige bebouwing geldt dat per 50 m² aan legale bebouwing een inhoudsvergroting van 10 m³ mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³, ofwel 20% van de oppervlakte van de overtollige legale bebouwing mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 400 m² per woning.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	

<i>Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw</i>	max. 1 m
<i>Bouwhoogte overige erf- en terreinafscheidingen</i>	max. 2 m
<i>Bouwhoogte van kleinschalige windmolens</i>	max. 12 m maximaal 1 kleinschalige windmolen per woning
<i>Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>	max. 4 m
<i>Oppervlakte</i>	max. 30 m ²
Onoverdekte zwembaden	
<i>Situering</i>	achter de achtergevelrooilijn van de woning max. 20 m van de woning af
<i>Oppervlakte</i>	max. 100 m ²
Carports	
<i>Situering</i>	achter de voorgevel van de woning
<i>Bouwhoogte en/of goothoogte)</i>	max. 3,2 m

Oppervlakte carports	max. 30 m ²
----------------------	------------------------

27.4.4 Bouwregels Vlaamse schuur De Wildert 4 Hooge Mierde

Ter plaatse van De Wildert 4, Hooge Mierde gelden bij het realiseren van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk met de typologie Vlaamse schuur de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte varieert tussen de 2 tot 3,5 m;
- b. de bouwhoogte maximaal 9 m;
- c. de omvang van de Vlaamse schuur maximaal 160 m².

27.5 Afwijken van de bouwregels

27.5.1 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [27.4](#):

- a. voor het bouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mits:
 - 1. het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld niet worden aangetast;
 - 2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. voor het toestaan van een grotere inhoud van de woning tot maximaal 900 m³, mits:
 - 1. het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld niet worden aangetast;
 - 2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. er vindt kwaliteitswinst van het landschap plaats, waarbij naast sloop van overtollige bebouwing ook overige kwaliteitsverbeteringsmaatregelen mogen worden ingezet.
- c. voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 20 m van de woning mits het past bij de stedenbouwkundige en architectonische uitstraling van de omgeving;
- d. voor de bouw van kleinschalige windmolens tot een hoogte van maximaal 15 m mits het past bij de stedenbouwkundige en architectonische uitstraling van de omgeving;
- e. voor het toestaan van een kap op een carport, mits het past bij de stedenbouwkundige en architectonische uitstraling van de omgeving;

- f. voor het bouwen met een hogere goothoogte voor woningen tot maximaal 5 m, mits gelegen binnen de jonge heideontginningen of bossen/vennen zoals opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

27.5.2 Omgevingsvergunning herbouw op andere locatie

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [27.4.3](#) voor het herbouwen van de woning op een andere locatie, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Bij herbouw van de woning zijn de bouwregels van artikel [27.4.3](#) onverminderd van toepassing.
- b. De herbouw dient op de andere locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn.
- c. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- d. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt.
- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- f. Er moet voldaan worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- g. De voormalige woning dient te worden gesloopt.
- h. Herbouw van een gesplitste woning betreft één hoofdbouwmassa waarbinnen max. twee woningen zijn opgenomen, met beide een inhoud van minimaal 400 m³.

27.6 Specifieke gebruiksregels

27.6.1 Aan-huis-verbonden beroep- en bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf, zoals opgenomen in [Bijlage 3 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven](#), is toegestaan als ondergeschikte activiteit in woningen en bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 45 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woon- en bedrijfsomgeving;
- d. detailhandel is niet toegestaan;

- e. de activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.

27.7 Afwijken van de gebruiksregels

27.7.1 Omgevingsvergunning woningsplitsing woonboerderij

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in [27.4.2](#) voor het splitsen van de voormalige boerderij met woning ofwel woonboerderij indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is alleen toegestaan indien kan worden aangetoond dat de splitsing bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde; hiervan is sprake indien de aanvraag een woonboerderij met de dubbelbestemming [Waarde - Cultuurhistorische elementen](#) betreft, waarvan aanvrager met een bouwhistorisch onderzoek aantoont dat het een pand met cultuurhistorische waarde betreft en dat de splitsing bijdraagt aan de instandhouding of het versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- b. de bouwmassa van de te splitsen woonboerderij dient een inhoud te hebben van minimaal 900 m³;
- c. bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van minimaal 400 m³;
- d. het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast. Beoordeling vindt plaats door de Adviescommissie omgevingskwaliteit Reusel-De Mierden;
- e. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;
- f. de vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- h. voor zover er sprake is van de aanwezigheid van meer bedrijfsgebouwen/bijbehorende bouwwerken dan op basis van het bepaalde in [27.4.3](#) is toegestaan, dienen die gebouwen te worden gesloopt;
- i. bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing geldt dat 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 240 m² voor beide woningen tezamen. Sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet toegestaan.

27.7.2 Omgevingsvergunning Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning het realiseren van Bed & Breakfast- voorziening toestaan tot maximaal 5 kamers, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De kamers/logeereenheden dienen een plek te krijgen binnen de bestaande bebouwing.
- b. De totale oppervlakte voor logeereenheden bedraagt maximaal 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte bedragen tot een maximum van 150 m².
- c. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- d. Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- e. Omringende (agrarische bedrijven) mogen niet onevenredig worden beperkt als gevolg van de Bed & Breakfast.
- f. Er dient op eigen terrein aan de parkeerbehoefte te worden voldaan.