



Verkoopinformatie

ERP, BOLST 21

***In het buitengebied gelegen prachtige en ruime
vrijstaande langgevel woonboerderij met
aangebouwde schuur / paardenstal, garage en
landbouwgrond op een perceeloppervlakte van
circa 2.500 m² (eventueel te koop met een
perceeloppervlakte van maar liefst
01.84.30 hectare)***

Algemeen

Het object is gelegen in ERP aan de Bolst nummer 21.

De onroerende zaak omvat een in het buitengebied gelegen prachtige en ruime vrijstaande langgevel woonboerderij met aangebouwde schuur / paardenstal, garage en verdere aanhorigheden, ondergrond, erf, tuin en landbouwgrond op een perceeloppervlakte van **circa 2.500 m²**;

(Eventueel te koop met een totale perceeloppervlakte van maar liefst **01.84.30 hectare ofwel 18.430 m²**).



Luchtfoto van het object



Erp is een dorp in de provincie **Noord-Brabant**, en maakt sinds de gemeentelijke herindeling in 2017 deel uit van de **gemeente Meierijstad**. Het ligt in de buurt van grotere plaatsen zoals **Veghel** en **Uden**, en heeft een landelijke, gemoedelijke uitstraling.

Geschiedenis

- Erp is een oud Brabants dorp met een geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen.
- Tot 1994 was Erp een zelfstandige gemeente. Daarna werd het onderdeel van de gemeente Veghel, en sinds 2017 van Meierijstad.
- De dorpskerk, de **Sint-Servatiuskerk**, is een belangrijk historisch en cultureel herkenningspunt.

Wonen en Leven

- Erp heeft een mix van oudere bebouwing en moderne nieuwbouwprojecten (zoals **De Bolst**, een nieuwe wijk in ontwikkeling).
- Het dorp heeft basisscholen, sportverenigingen (zoals voetbalclub **RKVV Erp**), een gemeenschapshuis, en winkels voor dagelijkse behoeften.

Omgeving en Natuur

- Erp ligt in een landelijke omgeving, met weilanden, bossen en natuurgebieden in de buurt, ideaal voor wandelen en fietsen.
- De rivier de **Aa** loopt ten noorden van het dorp en draagt bij aan het groene karakter van de regio.

Cultuur en Gemeenschapsleven

- Erp kent een actief verenigingsleven en hechte dorpsgemeenschap.
- Jaarlijks zijn er evenementen zoals **kermis**, dorpsfeesten en carnaval, wat typisch is voor Brabantse dorpen.

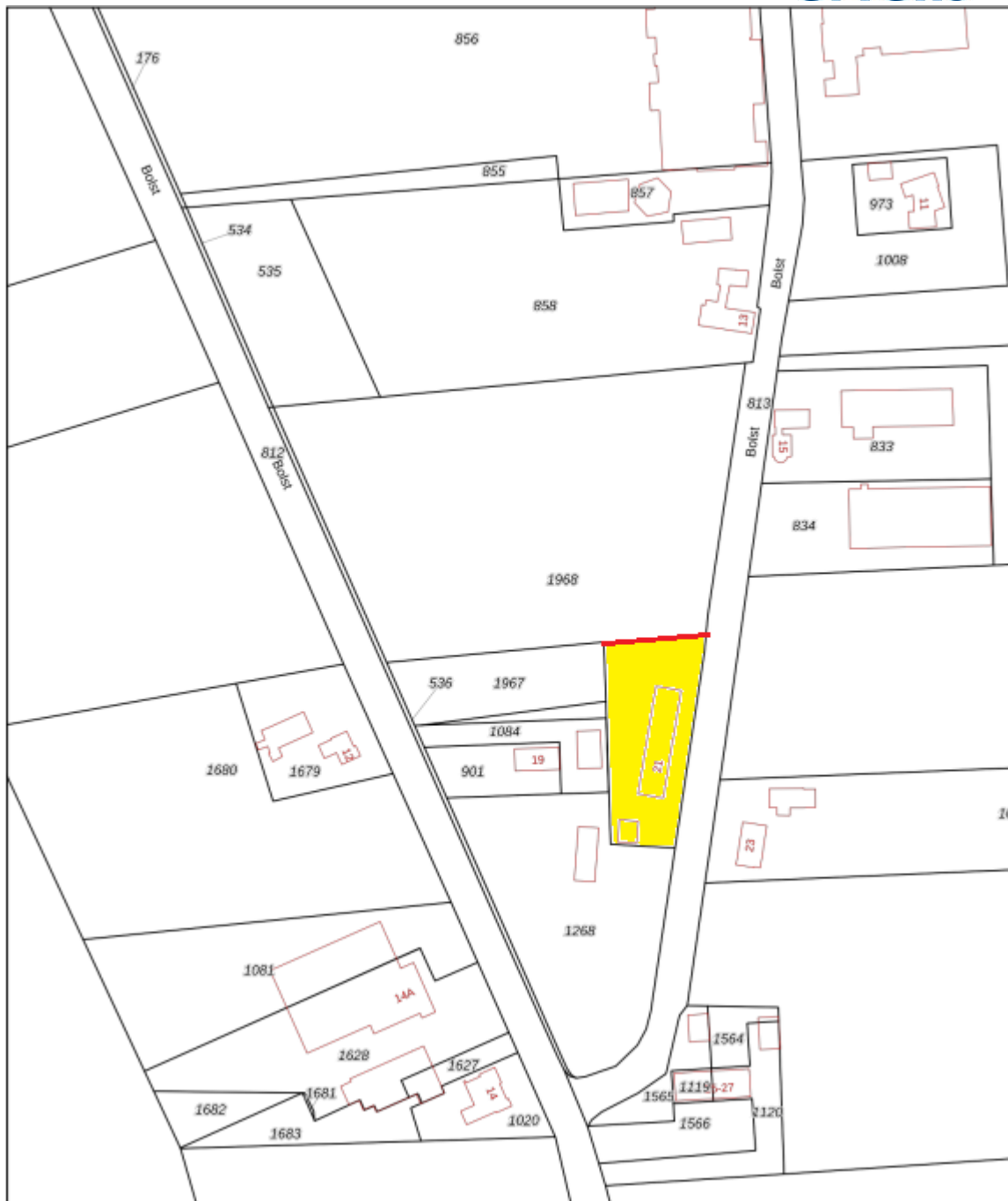
Natuurgebieden: Erp ligt in een landelijke omgeving met toegang tot natuurgebieden, ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers.

Groene ruimte: De nabijheid van de rivier de Aa en omliggende bossen biedt bewoners een rustige en groene leefomgeving.

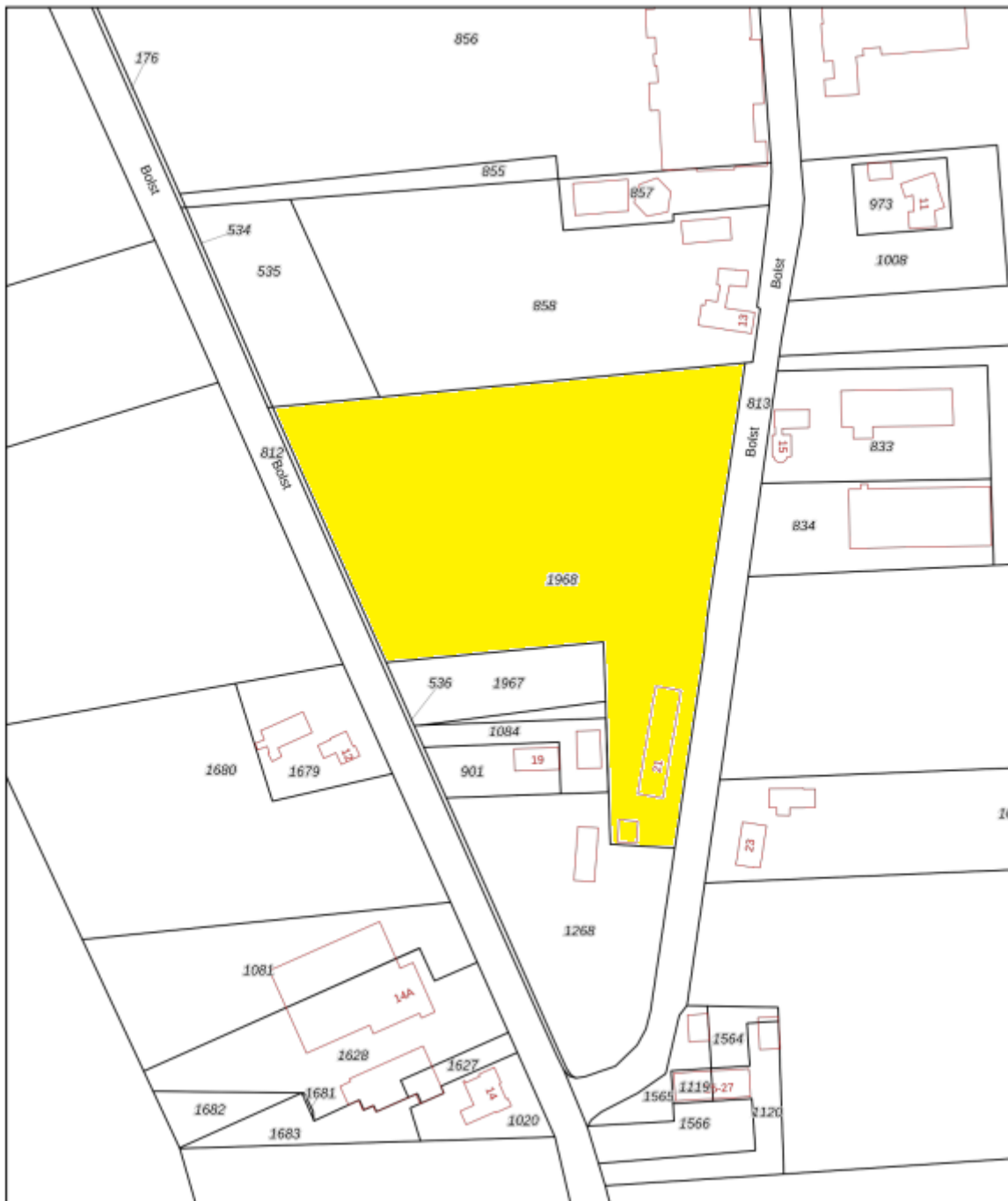
Nieuwbouwprojecten: Erp ondergaat een transformatie met nieuwe wijken zoals **De Bolst**, die duurzame en diverse woningtypes biedt, van starterswoningen tot levensloopbestendige woningen.

Nabijgelegen kernen: Boekel, Mariaheide, Veghel, Gemert, Boerdonk, Keldonk, Uden, Volkel.

Ziet u uzelf hier al wonen? Dan moet u het spraakmakende geheel zeker eens komen bekijken.



Een vrijstaande langgevel woonboerderij met aangebouwde schuur / paardenstal, garage en verdere aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin op een perceeloppervlakte van circa 2.500 m2.



Een vrijstaande langevel woonboerderij met aangebouwde schuur / paardenstal, garage en verdere aanhorigheden, ondergrond, erf, tuin en landbouwgrond op een perceeloppervlakte van maar liefst 01.84.30 hectare.

Kadastrale gegevens

Huiskavel: Bolst 21 te Erp

Gemeente ERP, sectie R, nummer 1968, ter grootte van 01.84.30 ha

Totale oppervlakte huiskavel

01.84.30 ha



Het te koop aangeboden object / perceel.

Aantekening kadaster:

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken: Gemeentewet: Aanwijzing **gemeentelijk monument** (voorbescherming, aanwijzing, afschrift).

Betrokken bestuursorgaan: gemeente Meierijstad.

Datum in werking: 15-04-2005.

Afkomstig uit stuk: Hyp4 79211/155. Ingeschreven op 06-10-2020 om 12:29.

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging).

(Bron: Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers).

Voor de eigendomssituatie en de zakelijke gerechtigden wordt verwezen naar aangehechte kadastrale uittreksels en kaarten.

Bestemming

Het object is gelegen in het bestemmingsplan / omgevingsplan "Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19 - 21", van de gemeente Meierijstad, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 10 april 2025, in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Bolst in het buitengebied van de gemeente Meierijstad op een afstand van circa 650 meter van de komgrens van Erp.

Huisperceel: Bolst 21 te Erp:

Bestemmingsvlak:

Wonen.

Waarde – Archeologie 3.

Other: Maximum oppervlakte bijgebouwen (m2):

Other: Maximum oppervlakte bijgebouwen: 253 m2.

Gebiedsaanduidingen:

Overige zone – boringsvrije zone.

Overige zone – dagrecreatie.

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied 1.

Vrijwaringszone – radar.



Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19-21

Bestemmingsplan - Gemeente Meierijstad



minder kenmerken ^

Planstatus vastgesteld 10-04-2025

Dossierstatus vastgesteld

Beroep / bezwaar Nee

aangetekend

Identificatie NL.IMRO.1948.BGV001BP0122023P-VG01

Besluitinformatie

Besluitnummer: 2774912

Bekendmaking [Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Bolst 19-21'](#)

Ondergrond basisregistratie kadaster (BRK) (2/10/2023)

vastgesteld 10-04-2025 - vastgesteld

(Bron: Omgevingsloket).

Bestemmingsplanregels: zie bijlagen.

Perceel landbouwgrond:

Krachtens dit bestemmingsplan / omgevingsplan is de onroerende zaak bestemd als:

Bestemmingsvlakken:

Agrarisch.

Waarde – Archeologie 3.

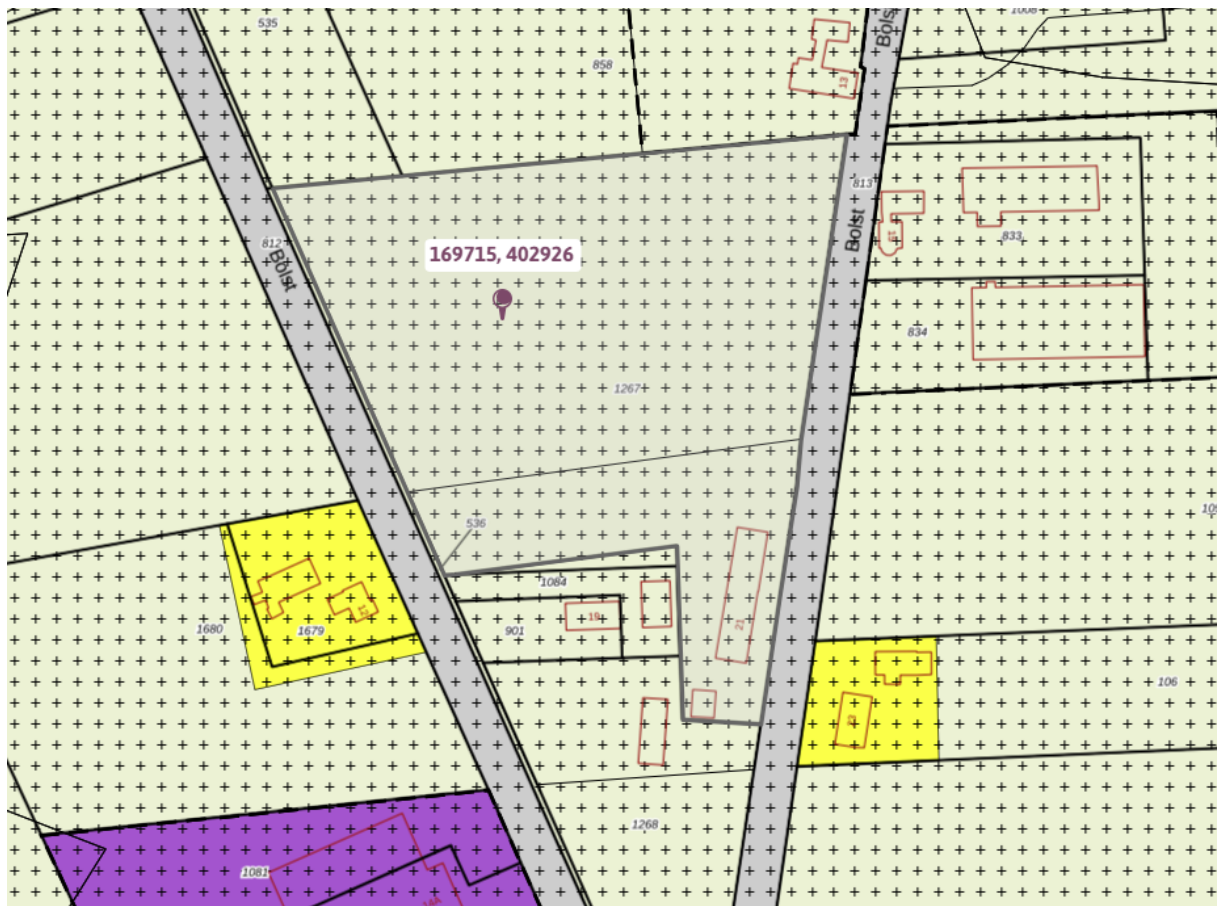
Gebiedsaanduidingen

Other: Boringsvrije zone

Other: Dagrecreatie

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied 1.

Vrijwaringszone – radar.



Anterieure overeenkomst Bolst 19-21

Verkoper heeft met de gemeente Meierijstad een overeenkomst gesloten – als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro - over het in exploitatie brengen van de locatie plaatselijk bekend als Bolst 19 en Bolst 21 te Erp in de gemeente Meierijstad ten behoeve van de realisatie van een project dat voorziet in een bestemmingswijziging van “Agrarisch” naar “Wonen”.

Het project en de realisatie van het project:

Het project bestaat uit het herbestemmen van de gronden binnen het exploitatiegebied van “Agrarisch” naar “Wonen”. Exploitant draagt zorg voor de landschappelijke inpassing.

Exploitant past het exploitatiegebied landschappelijk in conform de inrichtingsschets (beplantingsplan). Exploitant verplicht zich de landschappelijke inpassing binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd te hebben en vervolgens in stand te houden, te herstellen en/of te vervangen.

Landschappelijke inpassing Bolst 19 – 21 Erp:



4. Erfinrichtingsplan

De volgende maatregelen worden getroffen om de locatie te voorzien van een goede landschappelijke inpassing:

- De bestaande beukenhaag wordt behouden, daarbij wordt een stuk aangeplant om de locaties Bolst 19 en Bolst 21 te scheiden. De totale haag krijgt een lengte van circa 155 meter.
Op een deel van de nieuwe haag is in de huidige situatie nog een coniferen haag aanwezig, deze haag wordt verwijderd.
De nieuwe beukenhaag wordt in een dubbele rij aangeplant met een plantafstand van 25 cm tussen de planten. De haag wordt één maal per jaar gesnoeid en zal beheerd worden op een hoogte van 2 meter.
- Er wordt een hoogstam(fruit)boomgaard aangeplant op de locatie. De boomgaard wordt aangelegd en beheerd volgens landschapspakket L10 uit bijlage C van het Stika. In de boomgaard worden de volgende soorten aangeplant:
 - o 20 hazelaars
 - o 15 walnoten
 - o 6 appelbomen
 - o 3 perenbomen
 - o 1 kersenboom
- Het vlak aan de zuidzijde van de locatie wordt uit de landbouw onttrokken. Het stuk grond krijgt de bestemming groen. Het wordt extensief weiland en wordt beweid met schapen. Op het stuk weiland zijn ook 3 solitaire rode beuken gesitueerd.
- Rondom de locatie zijn bomenrijen aanwezig als kenmerkende landschapselementen. Aan de westzijde bestaat de bomenrij uit berken, aan de oostzijde uit eiken. In de bomenrij zijn enkele lege plekken. Om het landschapselement te versterken worden op enkele lege plekken in de rij nieuwe bomen aangeplant.
- Aan de noordzijde van het plangebied is op historische kaarten een beplantingssingel aanwezig geweest. Om het landschap rond de locatie te herstellen is aan de noordzijde van het plangebied een zoekgebied voor een struweelhaag aangewezen. De exacte locatie en omvang van de struweelhaag zal door de toekomstige kopers van de woning aan de Bolst 21 worden bepaald. De haag zal tussen de 100 en 140 meter lang en tussen de 2 en 5 meter breed worden. De struweelhaag zal worden aangelegd en beheerd volgens landschapspakket L6A uit bijlage C van het Stika.
In de haag zal een combinatie van de volgende soorten aangeplant worden:
 - o 20% Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
 - o 20% Hondsroos (*Rosa canina*)
 - o 20% Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
 - o 20% Hazelaar (*Corylus avellana*)
 - o 20% Vlierbes (*Sambucus nigra*)
- Het overige aanwezige groen in de tuinen bij de woningen wordt behouden.

Verkoper Bolst 21 en eigenaar Bolst 19 zorgen er voor dat op hun kosten de struweelhaag wordt aangelegd.

Er wordt melding gemaakt dat er enkele bomen moeten worden aangeplant op de lege plekken in de straat voor nr 21, dit zal koper op zich nemen op zijn kosten.

Nutsvoorzieningen

De navolgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig:

- drinkwaterleiding;
- elektriciteitsnet 3 x 25 A;
- aardgas;
- drukriolering en gedeeltelijk eigen put onder overkapping/zitje;
- telefoonnet.
- glasvezel ligt in de berm.

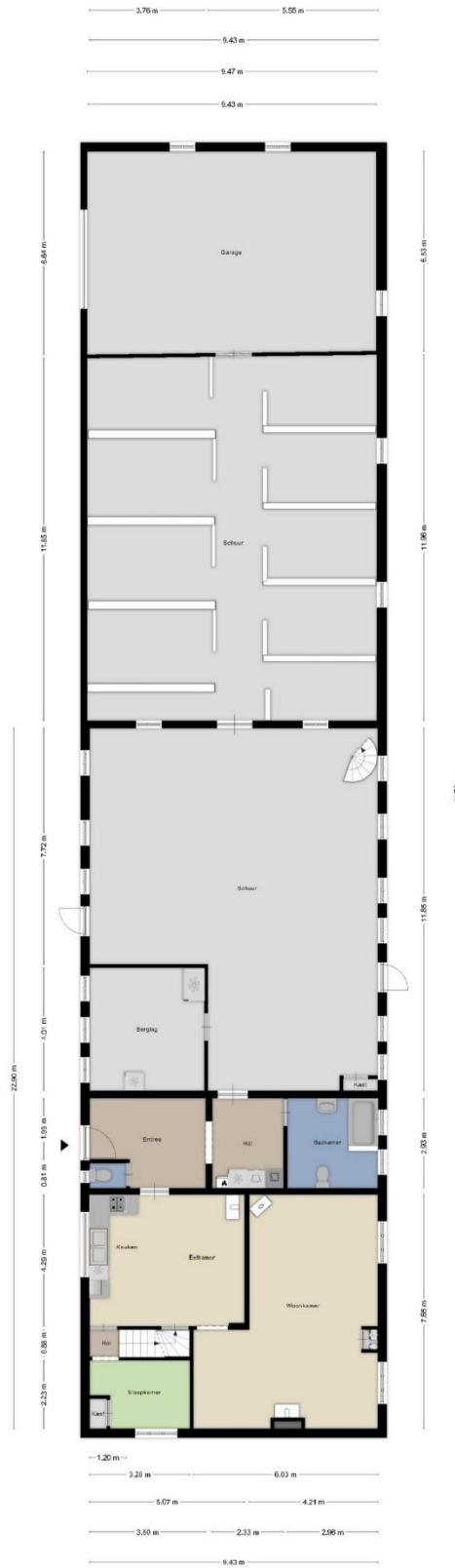
Omschrijving van het object

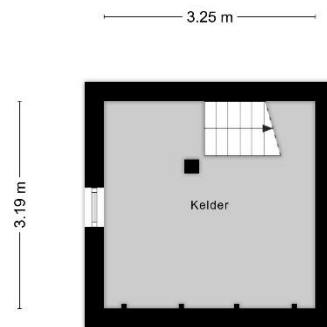
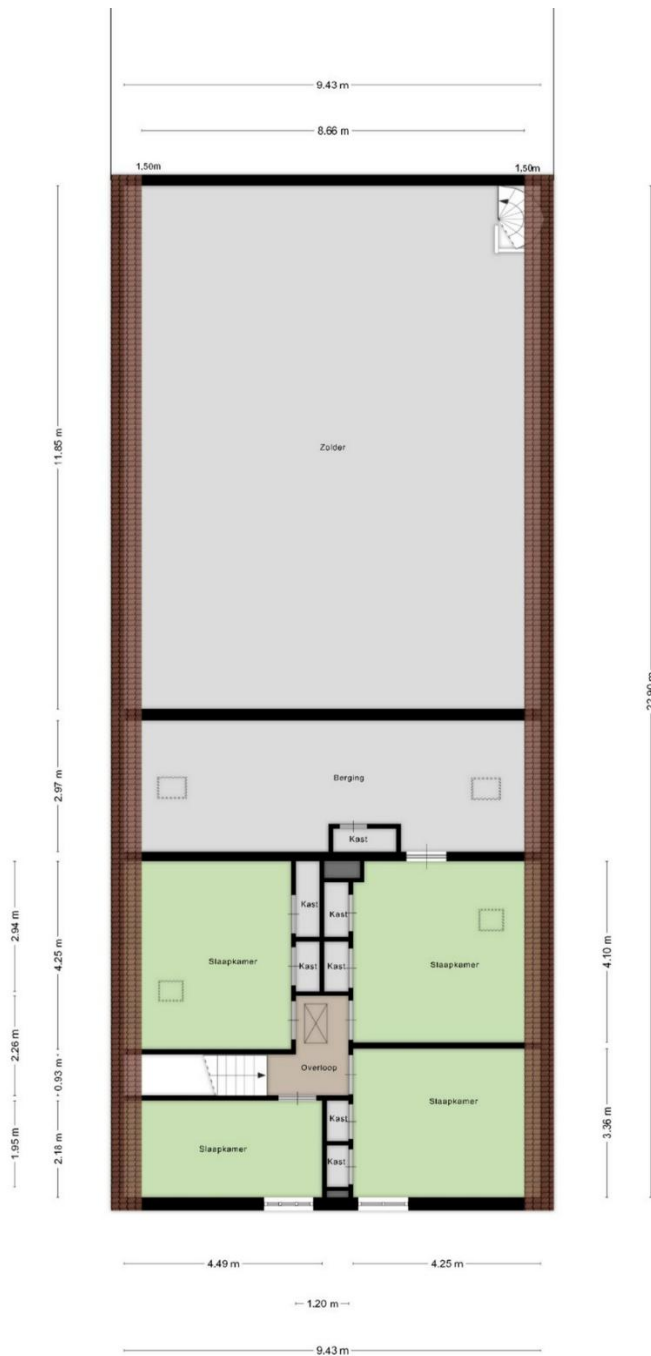
Woonboerderij:

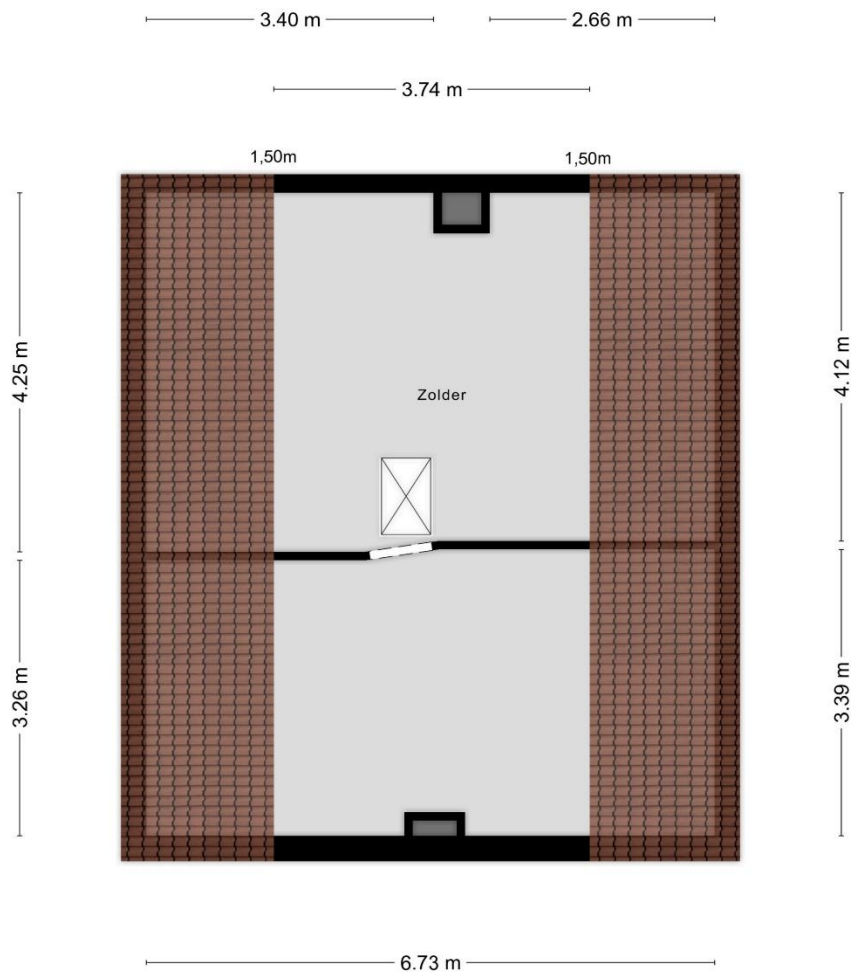
- bouwjaar 1959.
- type vrijstaande woonboerderij.
- de inhoud van het woongedeelte bedraagt circa 800 m³.
- totale inhoud van de woonboerderij bedraagt circa 1.400 m³.
- Energielabel: G.
- opgetrokken in niet geïsoleerde spouwmuren van baksteen.
- dak beschoten met houten delen bij het woongedeelte en gedekt met gebakken pannen.
- kozijnen van hardhout en voorzien van isolerende beglazing.
- twee gashaarden op aardgas in de woonkamer en keuken.
- begane grondvloer van beton, eerste verdiepingvloer van beton en de tweede verdiepingvloer niet beloopbaar.
- achter de langgevel woonboerderij ligt een kelder (onder overkapping/zitje)met een afmeting van circa 2,00 m x circa 5,00 m.
- het achterhuis van de woonboerderij is thans in gebruik als opslag en is voorzien van een zolder; voorzien van betonramen.
- **Indeling begane grond:**
 berging / wasmachineruimte;
 toilet (afvoer naar buitenkelder);
 badkamer met bad, douche en toilet (1982);
 keuken met keukeninrichting (ca. 1989) (afvoer naar buiten kelder);
 diepe kelder;
 woonkamer;
 kantoorruimte;
 hal met trapopgang;
 hobbyruimte.
- **Indeling eerste verdieping:**
 overloop;
 4 slaapkamers met gemetselde wanden, waarvan 3 voorzien van inbouwkasten.
 in de tussenruimte bevindt zich een bergzolder.
 oude schouwkast.
- **Indeling tweede verdieping:**
 vliering, niet beloopbaar.











Aangebouwde schuur / paardenstal:

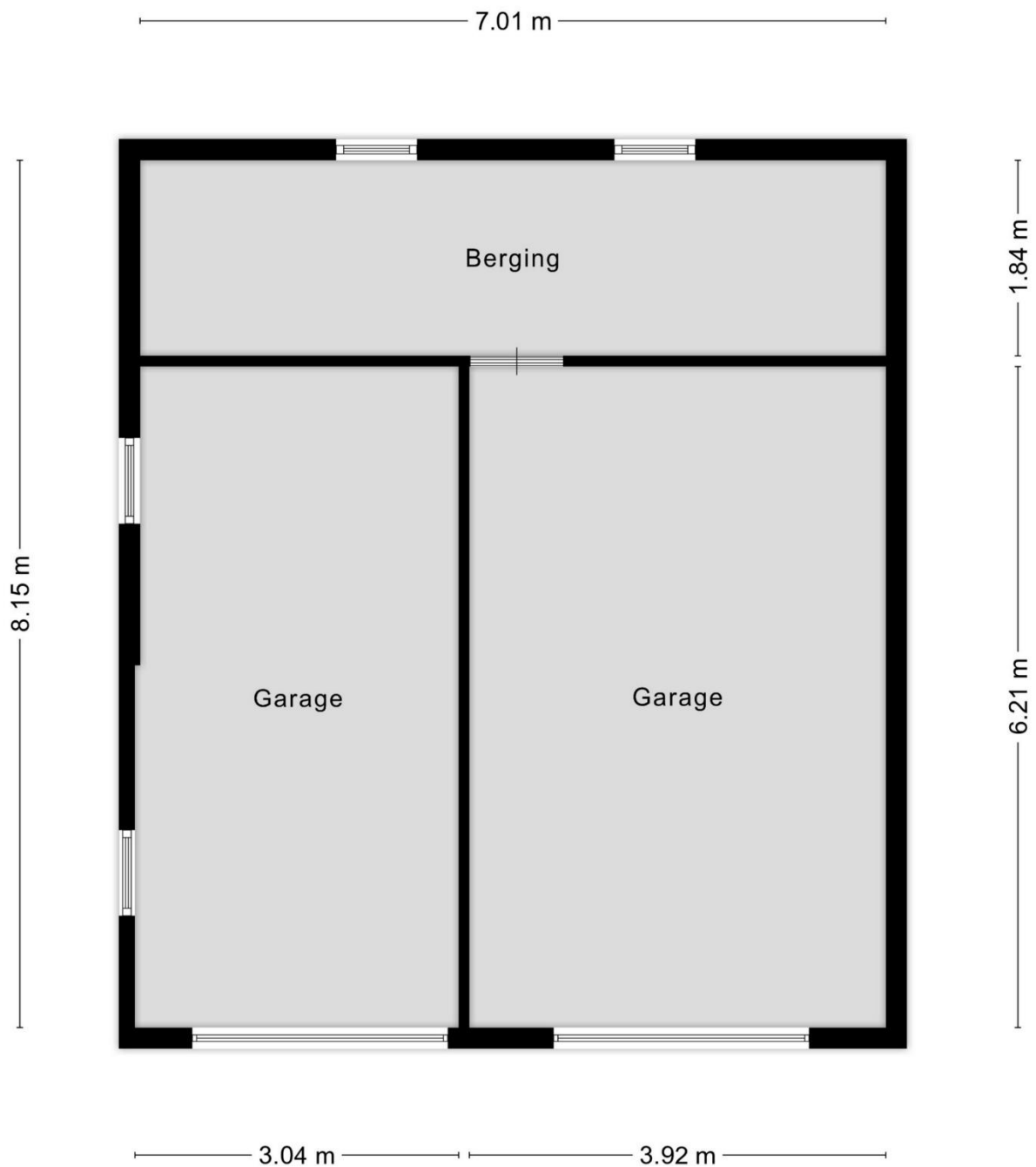
- bouwjaar ca. 1980.
- afmetingen circa 10 m x circa 18 m = oppervlakte circa 180 m², goothoogte circa 3,00 m, nokhoogte circa 7,00 m.
- opgetrokken in gedeeltelijk geïsoleerde spouwmuren van baksteen.
- het dak is gedekt met asbestvrije golfplaten en gedeeltelijk voorzien van dakisolatie.
- voorzien van een betonvloer en giergoten naar bezinkput.
- 9 paardenboxen (boxdeuren voorzien hardhouten planken en asbesthoudende plaat).
- schuurgedeelte achterin voorzien van een overheaddeur (elektrisch bediend) en voorzien van een klinkervloer.

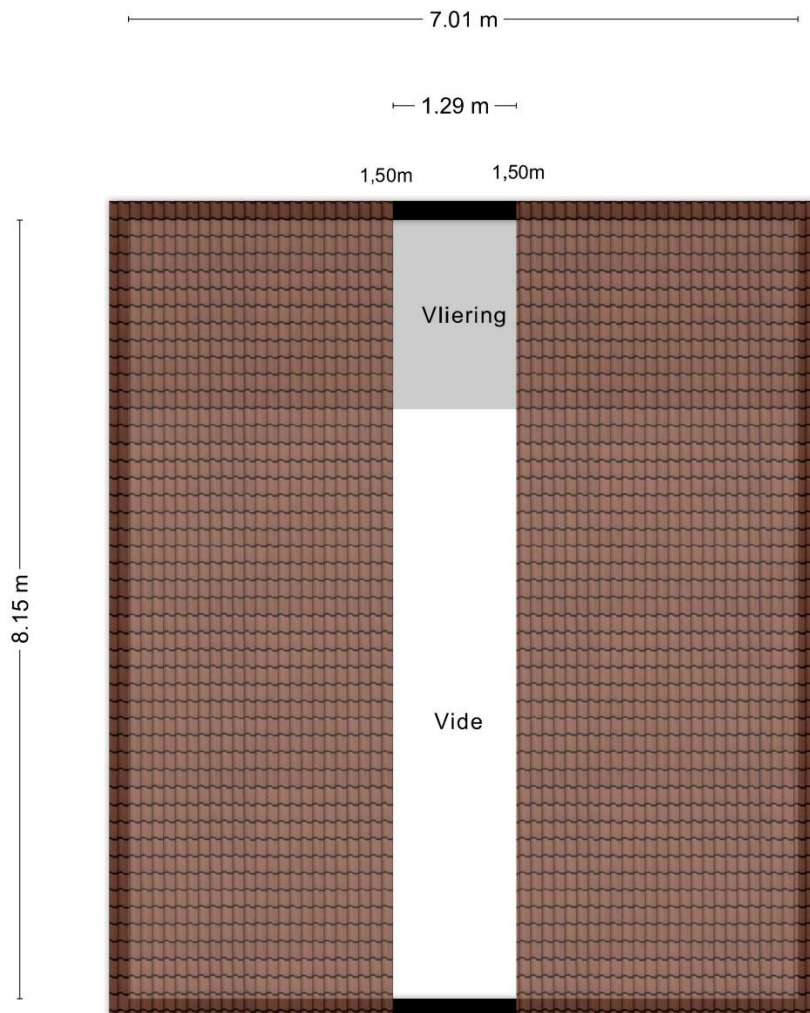


Garage:

- bouwjaar circa 1980.
- afmetingen circa 7,00 m x circa 8,15 m = oppervlakte circa 57 m², goothoogte 2,00 m, nokhoogte 3,00 m.
- opgetrokken in gedeeltelijk geïsoleerde spouwmuren van baksteen.
- het dak is gedekt met gebakken pannen en voorzien van dakisolatie.
- de vloer is voorzien van een betonvloer.
- 2 aparte ruimte en voorzien van 2 elektrisch bedienbare overheaddeuren.



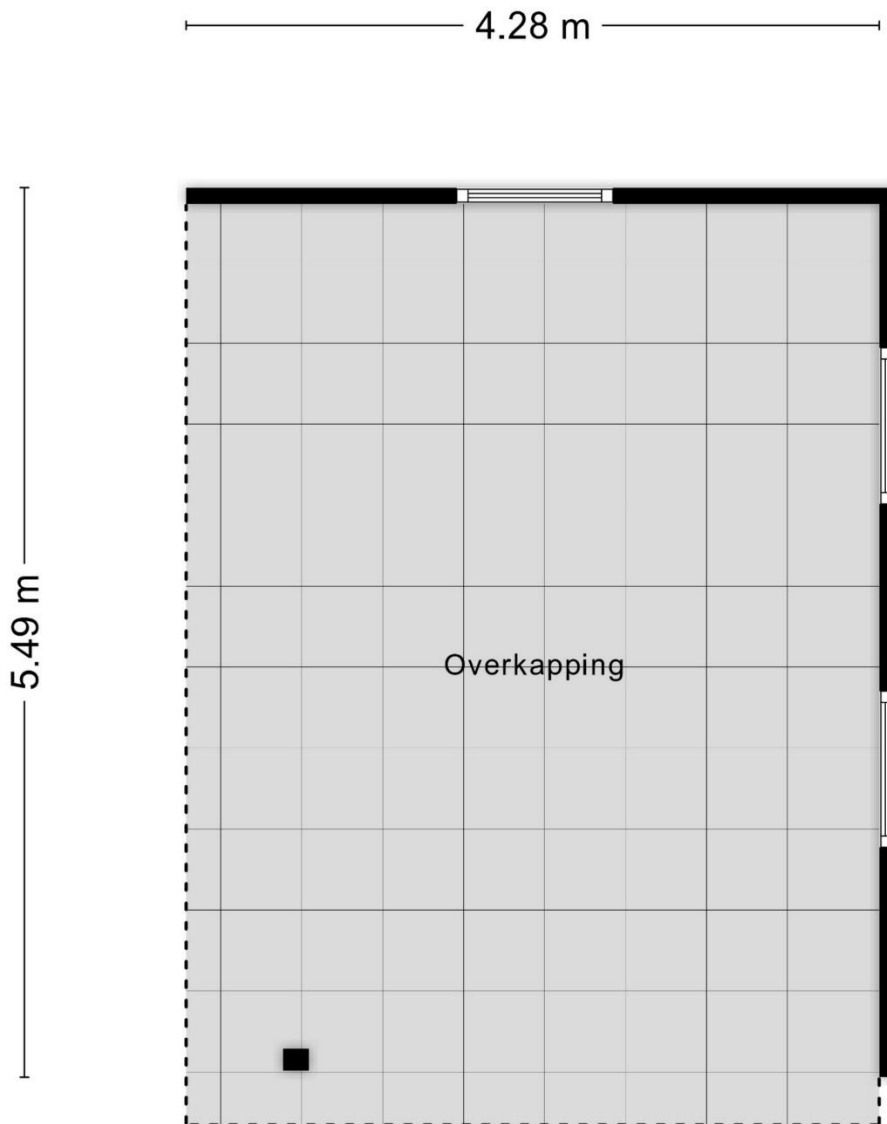




Overkapping / zitje:

- bouwjaar ca. 2008.
- afmetingen circa 4,30 m x 5,50 m = oppervlakte circa 24 m², goothoogte 1,50 m, nokhoogte 3,00 m.
- opgetrokken in steense muren en voor- en zijanten zijn open.
- het dak is gedekt met gebakken pannen.
- de vloer is voorzien van een betonklinkervloer.
- Gierkelder met laagzand boven en dan de klinkers.





Algemeen

Het object is gelegen in het buitengebied van Erp. Gesitueerd op fietsafstand van het gezellige centrum van Erp; gelegen in de nabijheid van scholen, winkels, park, sportvelden en het buitengebied.

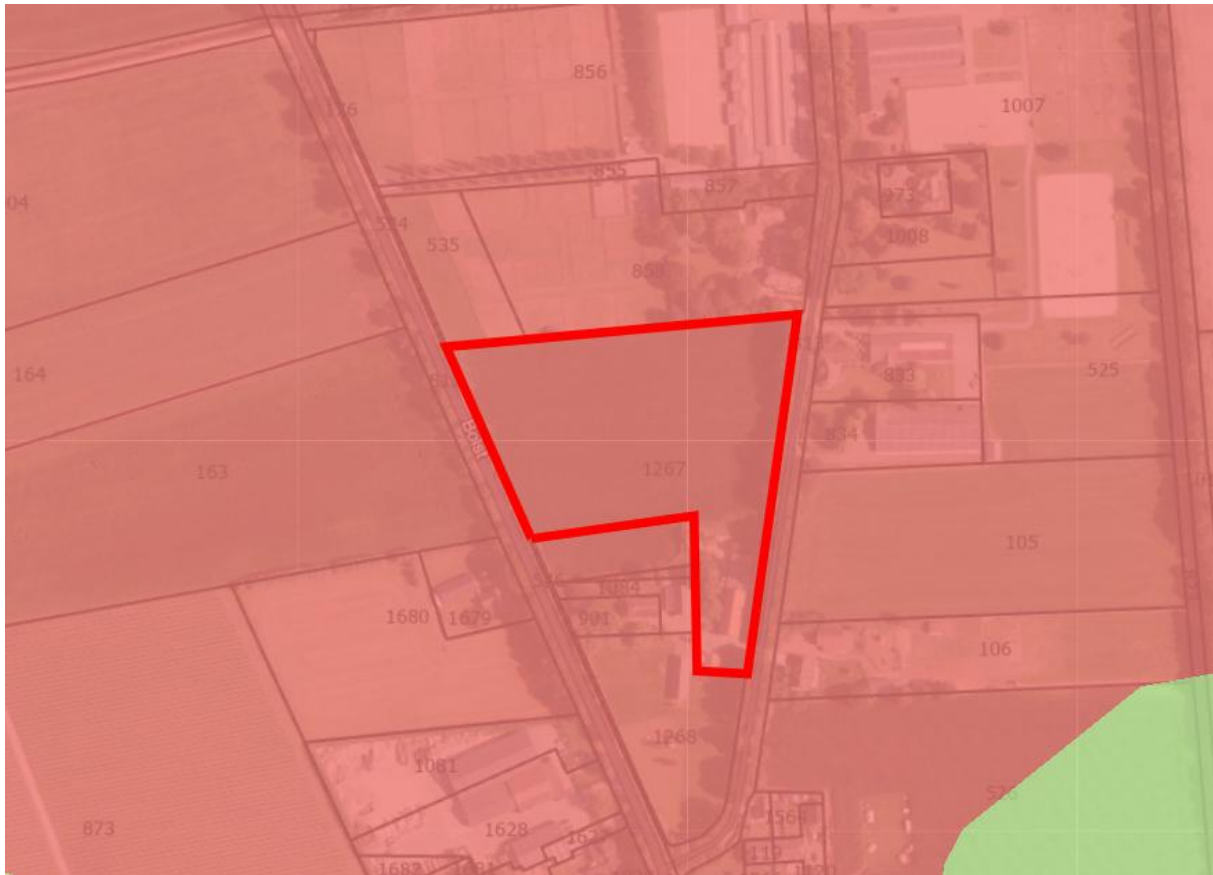
Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op circa 7 minuten rijden (via de uitvalswegen N279 / A50 / A2 zijn steden als Eindhoven (ca. 30 min.), 's-Hertogenbosch (ca. 30 min.) en Helmond (ca. 20 min.) binnen handbereik.

Er zit geen milieuvergunning meer op het object, zodat enkel nog hobbymatig vee kan worden gehouden.

Qua bodem verklaart verkoper enkel agrarisch te hebben gebruikt en niet bekend te zijn met verontreiniging.

Het object wordt verkocht in de staat zoals die is ten tijde van de bezichtiging, nagenoeg leeg en ontruimd, inclusief eventueel op dat moment nog aanwezige roerende zaken.

Bodemkaart



Bodemsoort: Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn21)

Bodemcode : Hn21

Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand.

Hoofdgroep : Humuspodzolgronden.

Subgroep : Hn Veldpodzolgronden.

Textuurcode : 21

Bezichtiging

Mocht u nog vragen hebben of wilt u het object bezichtigen, bel rechtstreeks de heer Ing. J.M.J.M. (Jos) van den Heuvel, te bereiken onder mobiele nummer 06 – 53 39 76 30 of via Arvalis 073 – 217 35 80. De heer Van den Heuvel zal u rondleiden.

Uiteraard kunt u voor het maken van een afspraak en al uw overige vragen ook e-mailen naar jos.van.den.heuvel@arvalis.nl.

Informatie

Algemeen:

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg, c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.

Informatieplicht:

Koper heeft een eigen informatieplicht ter zaken alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordeningen e.d.

De in deze verkoopinformatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Worden toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daar geen rechten of aanspraken aan worden ontleend.

Aansprakelijkheid

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed. Voor eventuele afwijkingen van de werkelijke situatie wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

Arvalis aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Aanvaarding

De aanvaarding is in overleg.

Het object wordt in elk geval afgeleverd vrij van huur, pacht en/of gebruik door derden.

Vraagprijs

De vraagprijs met een perc.opp. van circa 2.500 m2 bedraagt: € 719.000,= k.k.

Eventueel met totaal 01.84.30 ha is bespreekbaar en in overleg met de makelaar.

De koopprijs is kosten koper, dat wil zeggen dat de kosten van de overdracht van de eigendom voor rekening van koper komen. De kosten zijn: overdrachtsbelasting, notaris en kadaster.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.

Inlichtingen

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u ons altijd bellen of mailen:

Arvalis

Kantooradres	Onderwijsboulevard 225 5223 DE 's-Hertogenbosch
Postbus	100 5201 AC 's-Hertogenbosch
E-mail	jos.van.den.heuvel@arvalis.nl
Mobiele telefoon	06 – 53 39 76 30
E-mail	vastgoed@arvalis.nl
Telefoonnummer	073 – 217 35 80
Internet site	www.arvalisvastgoed.nl / www.funda.nl / www.fundainbusiness.nl

Kadastrale gegevens

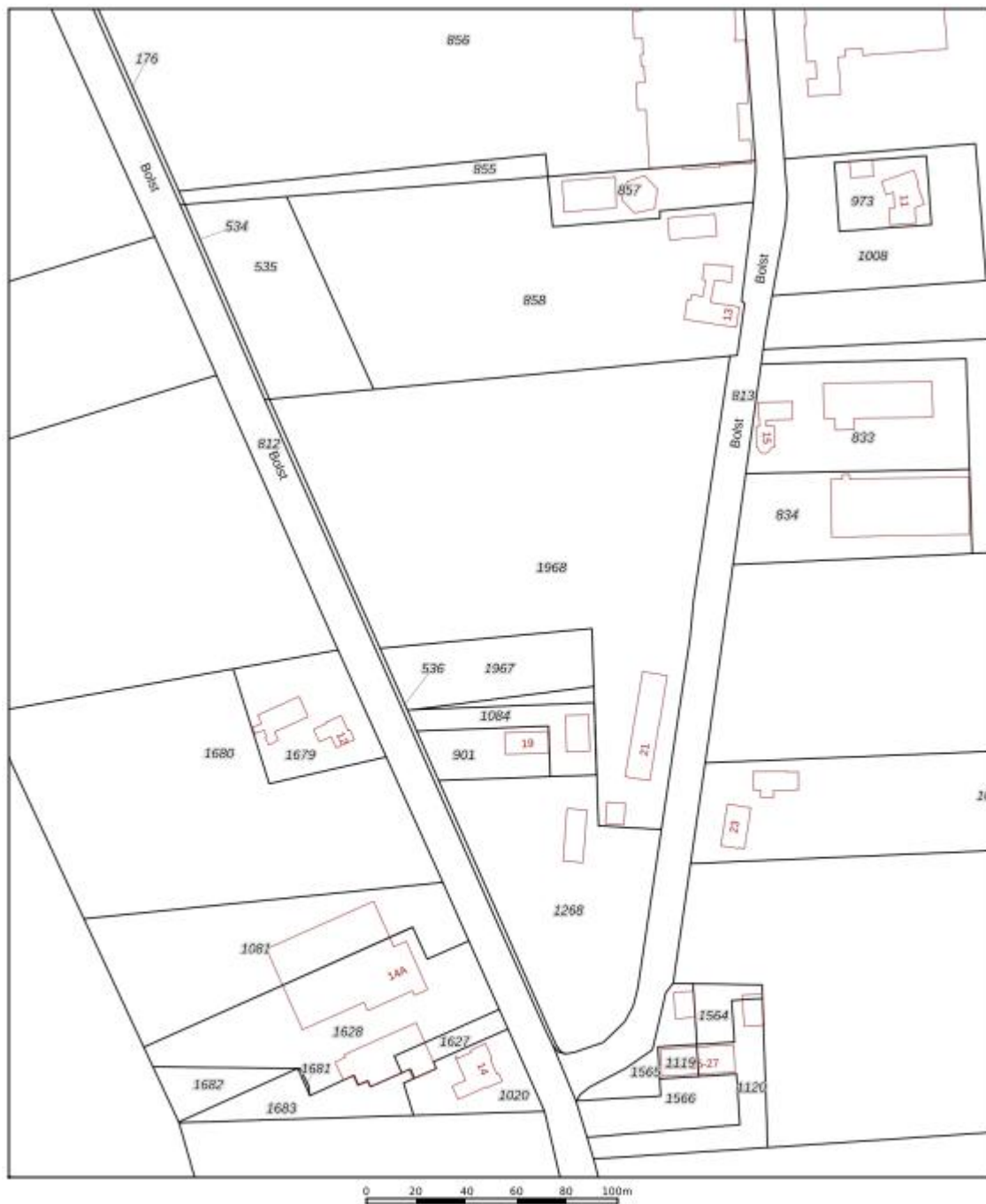
Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Erp R 1968
	Kadastrale objectidentificatie: 040680196870000
Kadastrale grootte	18.430 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	169754 - 402901
Ontstaan uit	Erp R 1267

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)
Betrokken bestuursorgaan	gemeente Meierijstad
Datum in werking	15-04-2005
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79211/155
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 15-04-2005
Ingeschreven op	06-10-2020 om 12:29



12345 25 Deze kaart is noordgericht Percelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebauwing Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Erp Sectie R Perceel 1968 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.	kadaster 
---	---	---

Foto's











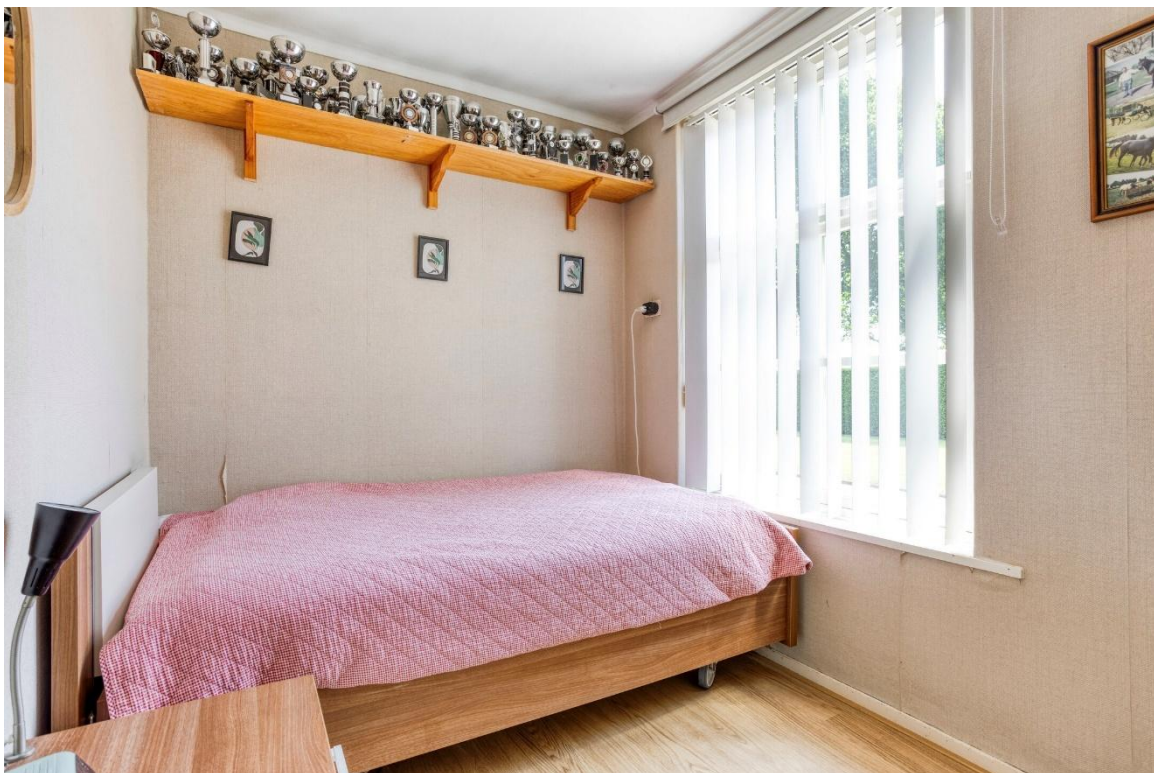
















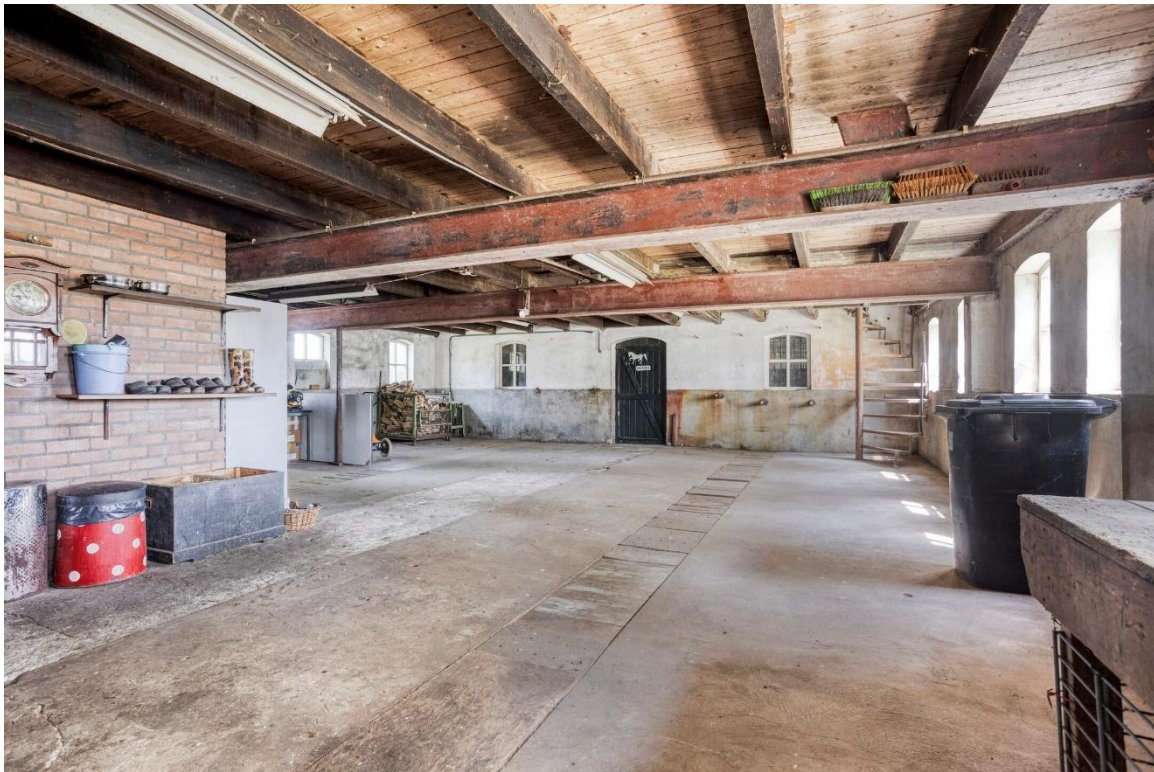


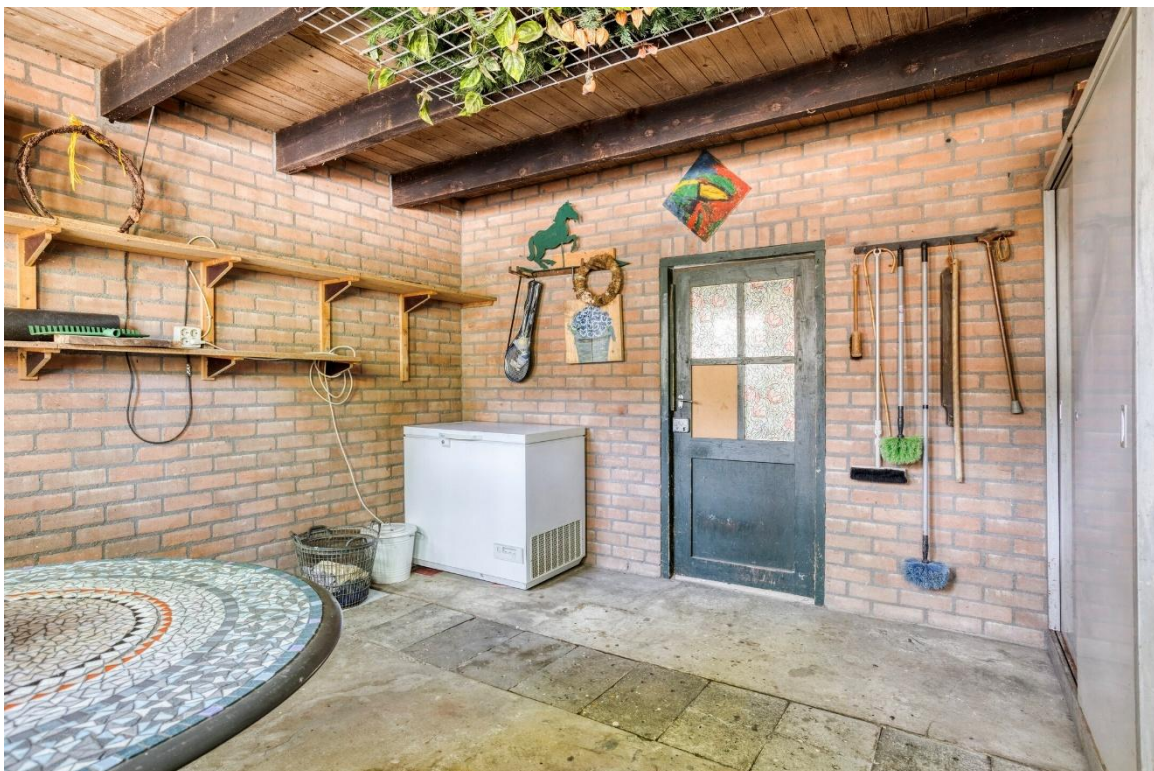


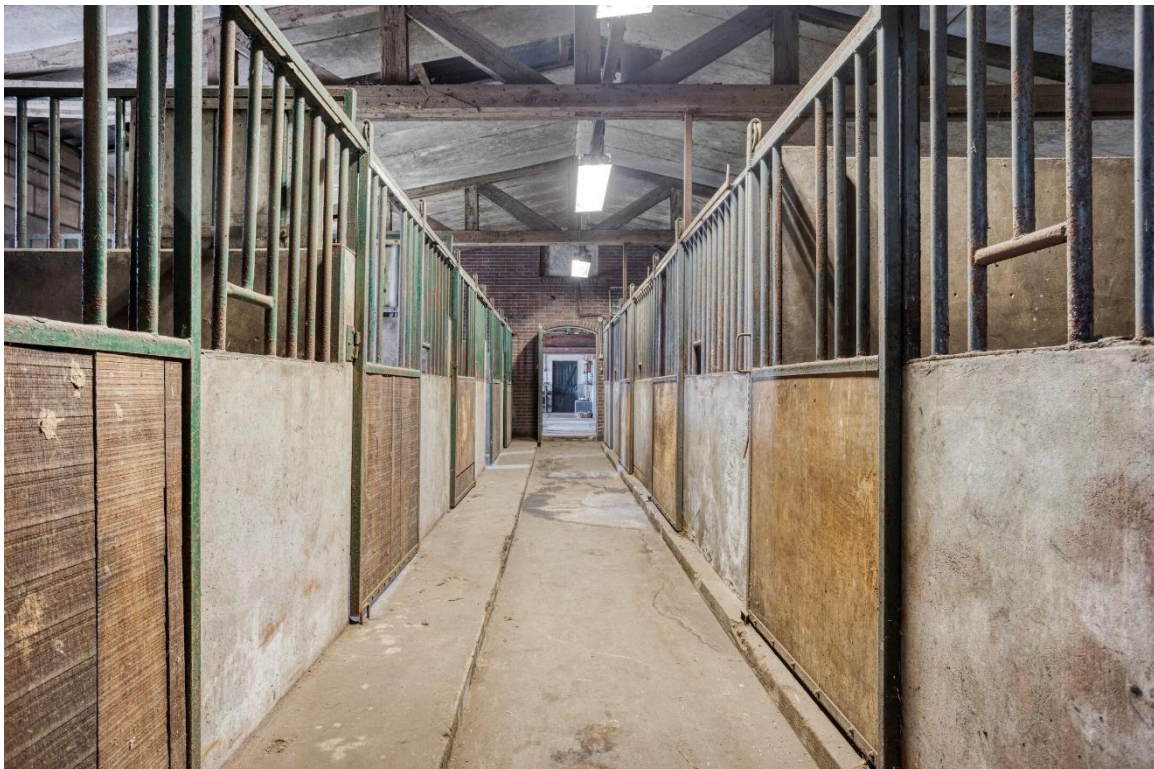








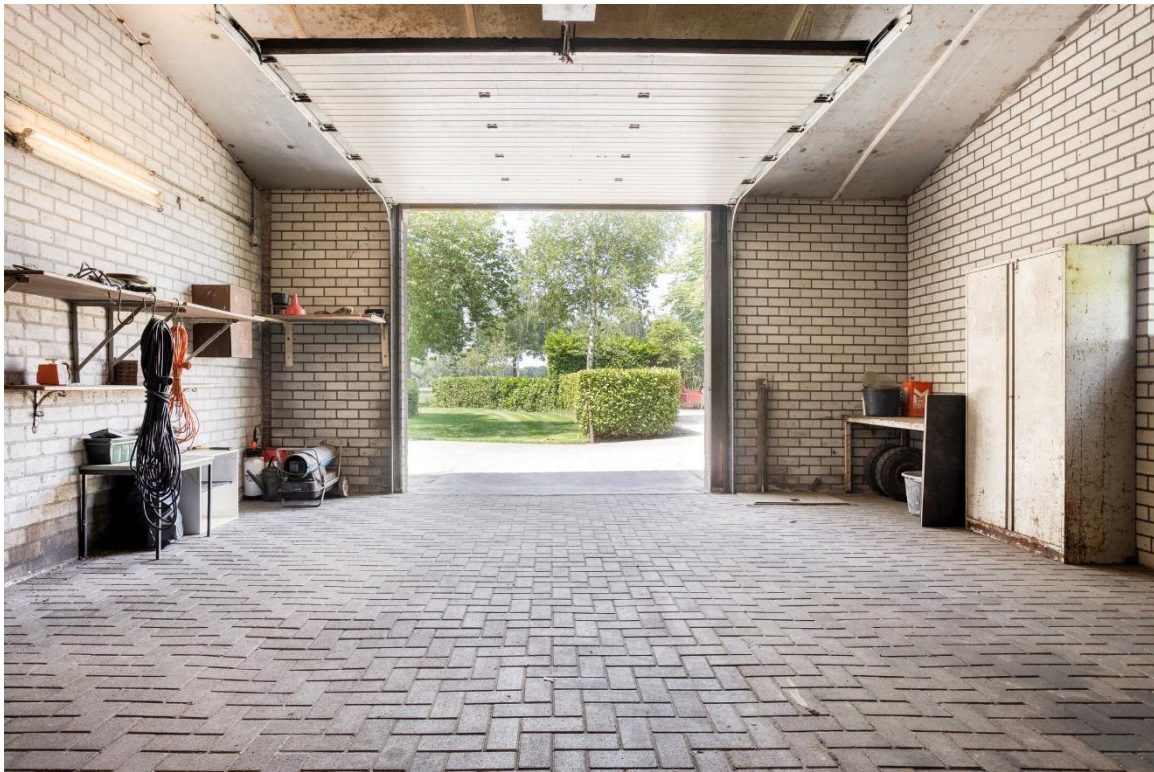


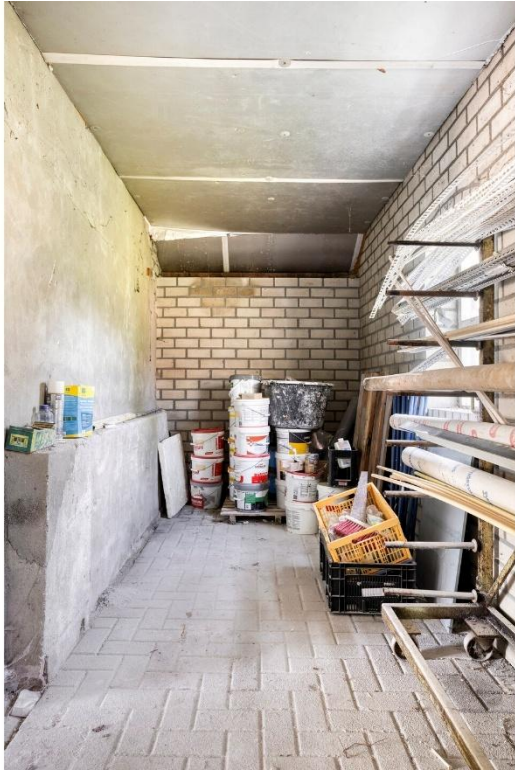


































Bestemmingsplanregels

- **Artikel 5 Wonen**

Kenmerken en kaartgegevens tonen

- **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen conform de definitie 'woning' met dien verstande dat:
 - 1. uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan;
- b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis;
- alsmede voor:
- c. het hobbymatig houden van vee;

met de daarbij behorende:

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. voorzieningen van algemeen nut.

- **5.2 Bouwregels**

- **5.2.1 Algemeen**

- a. het bestaande aantal (bedrijfs)woningen mag niet toenemen;
- b. herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend op de bestaande fundering plaatsvinden.

- **5.2.2 Bouwen van bestaande (bedrijfs)woningen**

Voor het bouwen van (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud van de (bedrijfs)woning reeds groter is, geldt deze inhoud als maximum;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 12°;
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°;
- f. ondergronds bouwen in de vorm van maximaal één bouwlaag (3,5 m¹ onder peil) is toegestaan binnen de gevelgrenzen van de (bedrijfs)woning en de verder binnen het bestemmingsvlak of bestaande bouwperceel toegestane gebouwen, met uitzondering van

gebouwen die zijn bedoeld voor het huisvesten van dieren. De inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud van een gebouw.

▪ 5.2.3 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning bestaande uit aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bestaande bouwvlak óf, indien er geen bouwvlak aanwezig is, binnen het bestaande bouwperceel opgericht te worden;
- b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 150 m², met dien verstande dat:
 1. indien de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' opgenomen is, geldt de ter plaatse aangegeven oppervlakte als maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
- e. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- f. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 15 m.

▪ 5.2.4 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van:
 1. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen, mits geplaatst achter de achtergevellijn van de woning;
 2. nestgelegenheden voor vogels, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
- d. voor het bouwen van een overkapping gelden de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 5 m;
 2. een overkapping mag geen grotere oppervlakte hebben dan 30 m²;
- e. voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij een (bedrijfs)woning gelden de volgende bepalingen:

1. onoverdekte zwembaden dienen binnen het bouwvlak of, indien aanwezig, binnen de aanduiding "bijgebouwen" te worden gebouwd;
2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
3. de afstand tot (bedrijfs)woning van derden mag niet minder bedragen dan 15 m;

f. de bouwhoogte van antennes voor zendamateurs mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:

1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;

g. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

○ **5.3 Afwijken van de bouwregels**

▪ **5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid herbouw van een (bedrijfs)woning buiten de bestaande fundamente**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, voor het herbouwen van een bestaande woning buiten de bestaande fundamente, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak of bouwperceel;
- b. de nieuwe situatie van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan de Wet geluidhinder;
- c. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven of onevenredige aantasting van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
- d. de in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast;
- e. 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);
- f. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- g. er geen sprake is van een toename van het aantal woningen;
- h. de sloop van de bestaande woning is verzekerd;
- i. de maatvoering van de woning sluit aan op het bepaalde in lid 5.2.2;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurde erfinrichtingsplan.

▪ **5.3.2 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere afstand tussen (bedrijfs)woning en bijbehorende bouwwerken**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.2.3 en bijbehorende bouwwerken op een afstand van maximaal 30 meter van de (bedrijfs)woning toestaan als er redenen zijn van stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische of bouwtechnische aard.

▪ **5.3.3 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere inhoud van een woning in het kader van verduurzaming**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel lid 5.2.2 en een grotere inhoud en/of goot- of bouwhoogte voor een woning toestaan, indien dit het gevolg is van verduurzaming van een bestaande woning, door bijvoorbeeld het aanbrengen van isolatie in of op de wanden of het dak.

▪ **5.3.4 Afwijkingsbevoegdheid voor ondergronds bouwen buiten de gevelgrenzen van gebouwen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 voor het toestaan van ondergrondse gebouwen van maximaal één bouwlaag (3,5 m onder peil) buiten de gevelgrenzen van de gebouwen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte mag maximaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak of van een bestaand bouwperceel bedragen met een absoluut maximum van 150 m²;
- b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 m¹ te bedragen behalve als de bestaande gebouwen dicht op de as van de weg staat; dan is deze afstand bepalend;
- c. het bouwwerk dient geheel onder het maaiveld te worden gebouwd;
- d. afhankelijk van de situatie kan een landschappelijke inpassing worden geëist;
- e. de inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud.

▪ **5.3.5 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde tot 10 m bouwdiepte**

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

▪ **5.3.6 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een groter inhoud van een woning (sloop-bonus)**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2, en een grotere inhoud van een woning toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake meer van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf, uitgezonderd bedrijven aan huis;
- b. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
- c. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;

- d. voor de eerste 750 m² aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m² sloop er een vergroting van de maximale inhoud van de woning plaats kan vinden van 0,5 m³;
- e. voor iedere m² boven de 750 m² aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m² sloop er een vergroting van de maximale inhoud van de woning plaats kan vinden van 0,35 m³;
- f. de maximale inhoud van een woning na toepassing van deze regeling (uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken), bedraagt 1.000 m³.

▪ 5.3.7 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 sub b en een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
- b. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
- c. voor iedere m² aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m² sloop er een vergroting van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken plaats kan vinden van 0,5 m²;
- d. de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning na toepassing van deze regeling bedraagt 300 m²;
- e. de overige bepalingen uit lid 5.2.2 blijven onverminderd van toepassing.

▪ 5.3.8 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus) voor hobbymatig houden van vee

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 voor extra oppervlak aan bijbehorende bouwwerken voor het hobbymatig houden van vee, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning heeft een bouwperceel met een minimale oppervlakte van 1 hectare;
- b. het aantal bijbehorende bouwwerken voor het hobbymatig houden van dieren dat toegestaan wordt op grond van deze regeling, bedraagt niet meer dan 1 per woning;
- c. het betreft een dierenverblijf voor het hobbymatig houden van vee;
- d. er wordt vrijgekomen (agrarische) bebouwing gesloopt waarbij 50% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd;
- e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
- f. de maximale oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk (dierenverblijf) bedraagt niet meer dan 50 m²;
- g. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel bedraagt na realisatie van het bijbehorende bouwwerk niet meer dan de maximale oppervlakte van 150 m², dan wel de toegelaten maximale oppervlakte van 300 m², indien er toepassing gegeven is aan lid 5.3.7;
- h. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- i. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter;

- j. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- k. de overige bepalingen uit lid 5.2.3 blijven onverminderd van toepassing.

▪ **5.3.9 Algemene bepalingen voor de toepassing van Sloop-Bonus**

- a. de bevoegdheden bedoeld lid 5.3.6, lid 5.3.7 en lid 5.3.8 mogen gecombineerd toegepast worden;
- b. voor iedere m² die gesloopt wordt, geldt dat deze slechts voor één van de sloop-bonus regelingen ingezet mag worden, ter voorkoming van dubbeltelling;
- c. sloop op eigen terrein ten behoeve van de regelingen als bedoeld in lid 1 kan gecombineerd worden met sloop elders, mits zeker is gesteld dat de elders gesloopte bebouwing niet herbouwd kan worden;
- d. er mag niet tevens gebruik gemaakt zijn of worden van een provinciale of nationale subsidieregeling voor het slopen van deze bebouwing;
- e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;

○ **5.4 Specifieke gebruiksregels**

▪ **5.4.1 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis**

Binnen een (bedrijfs)woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken;
- b. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
- c. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
- d. maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
- e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein;
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uiting zijn niet toegestaan, hiervoor gelden de regels van de welstandsnota;
- g. het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- h. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische)bedrijven;
- i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- j. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de

milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;

- k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
- l. beroepen of bedrijven aan huis in vorm van detailhandel, uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom en productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit bij agrarische bedrijfswoningen, of in de vorm van horeca (uitgezonderd ondersteunende horeca als nevenactiviteit bij agrarische bedrijfswoningen) zijn niet toegestaan.

- o **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- **5.5.1 Afwijkingsbevoegdheid voor het uitoefenen van een Bed & Breakfast**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.1 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
- b. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bouwwerken mag ten behoeve een Bed & Breakfast in gebruik zijn;
- d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- f. permanente bewoning is niet toegestaan;
- g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een ander bijbehorende bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
- i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningsstructuur ontstaan;
- j. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van normale afwikkeling van het verkeer;
- k. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein gerealiseerd te worden.

- **5.5.2 Afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor statische binnenopslag bij woningen**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1, voor het gebruik van bestaande bijbehorende bouwwerken voor de binnenopslag van statische goederen, met uitzondering van (brand)gevaarlijke goederen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf;

- b. de opslag dient zich te beperken tot statische binnenopslag in bestaande gebouwen, waarbij buitenopslag niet is toegestaan;
- c. de oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor de binnenopslag van statische goederen mag niet groter zijn dan 400 m², waarbij bijbehorende bouwwerken boven de 400 m² worden aangemerkt als overtollige bebouwing, die als vorm van kwaliteitsverbetering moet worden verwijderd;
- d. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
- e. opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
- f. detailhandel is niet toegestaan.
- g. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- h. de nevenactiviteit 'statische opslag' leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- i. de nevenactiviteit 'statische opslag' mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- j. de nevenactiviteit 'statische opslag' gaat gepaard met een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan;
- k. parkeren moet op het eigen terrein plaatsvinden.

