



Overal thuis



Vraagprijs € 625.000 k.k.

GEMERT

Diederikstraat 10 - 10A



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

UNIEKE KANS!

Kenmerken

Energie label:



Soort (woning):
Bouwworm/ type:
Bouwjaar:
Kamers:
Woonoppervlakte:
Perceeloppervlakte:
Inhoud:

**Bovenwoning
Appartement
1971
8
146 m²
182 m²
516 m³**

Tuin gelegen op:
Ligging:
Isolatie:

**Noordoost
aan rustige weg, open ligging
Muurisolatie, dubbel glas**

Een unieke kans om wonen en werken te combineren doet zich voor aan de Diederikstraat 10 en 10A in Gemert.

Op de begane grond bevindt zich de hoogwaardig afgewerkte commerciële ruimte van ca. 180 m². Op de 1e en 2e verdieping is de woning gelegen met o.a. 5 slaapkamers, 26 zonnepanelen en een dakterras van ca. 44 m².

De overdekte entree op de begane grond geeft toegang tot zowel de commerciële ruimte als de woning.

Indeling woning:

Op de begane grond is een ruime garderobe met meterkast en trapopgang gelegen. Op de 1e verdieping biedt een ruime hal toegang tot de woonkamer met open keuken, toiletruimte annex bijkeuken, 3 slaapkamers en de badkamer.

DIEDERIKSTRAAT 10A





1E VERDIEPING



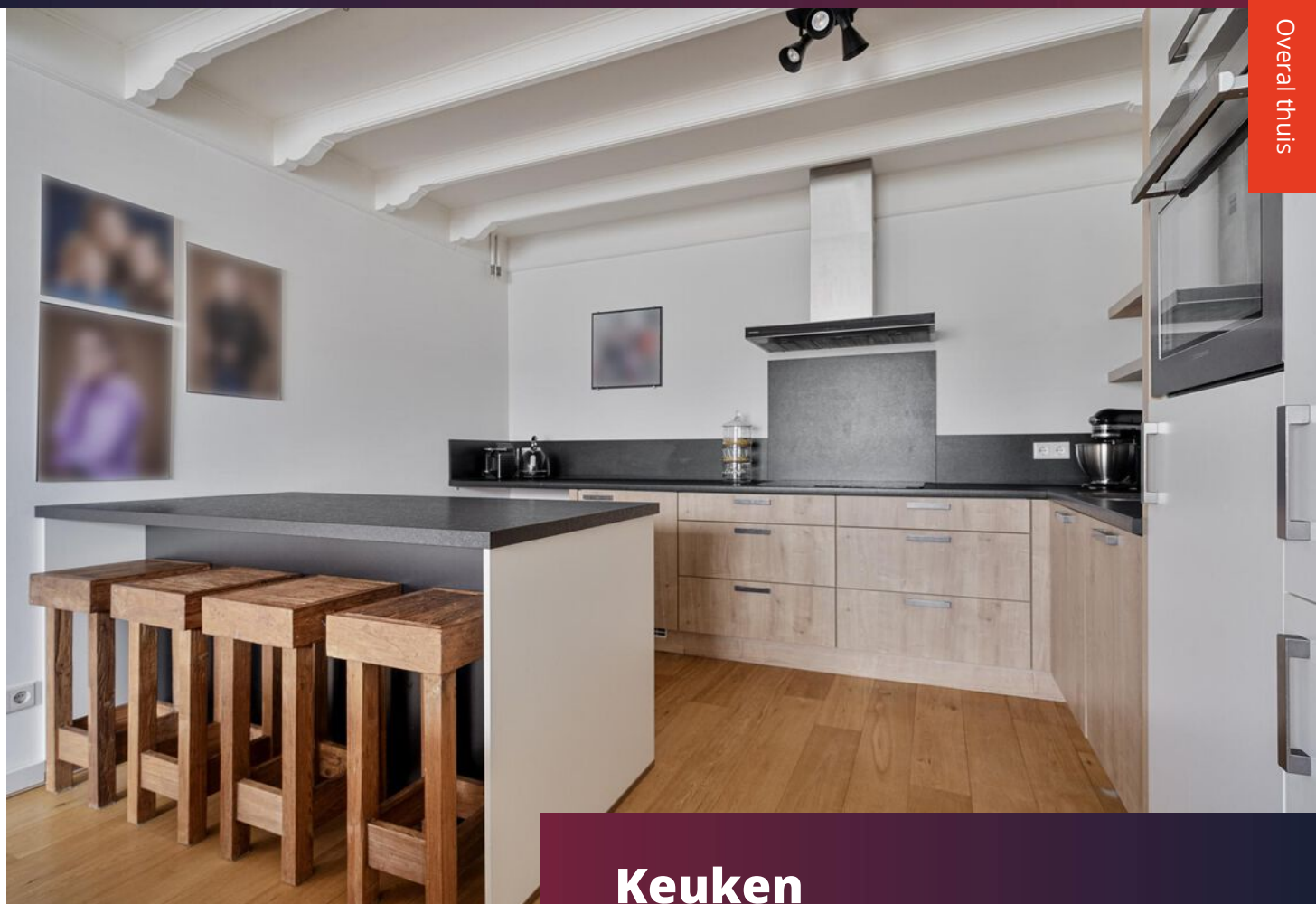
De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is in lichte tinten afgewerkt met gladde wanden, een sierbalken plafond en een parketvloer. Aan de voorzijde zorgt een groot venster met elektrisch bedienbaar rolluik voor lichtinval.

De open keuken in hoekopstelling, is compleet uitgevoerd met twee koelkasten, vrieslades, vaatwasser, oven, 4-pits inductie kookplaat met afzuigkap en lades en kasten. Er is tevens een ruim werkeiland annex eetbar aanwezig.

Woonkamer & keuken







Keuken



De toiletruimte annex bijkeuken voorziet in een hangend toilet, wastafel, wasmachine aansluiting en de opstelling voor de cv-installatie uit 2019.

De ruime badkamer heeft een douchecabine, dubbele wastafel in een badmeubel, ligbad, hangend toilet en twee designradiatoren.



Toilet & wasruimte



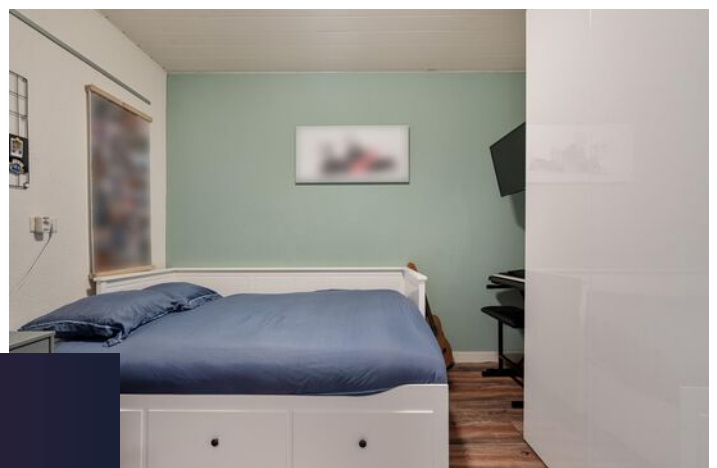
Badkamer



De 1e (slaap)kamer is voorzien van een laminaatvloer en mdf plafond.

De 2e slaapkamer is aan de achterzijde gelegen, voorzien van een airco-unit en geeft toegang tot de 3e slaapkamer.

Deze kamers zijn eveneens voorzien van een laminaatvloer en beide kamers hebben middels aluminium harmonicadeuren zicht op en toegang tot het ruime dakterras.



Slaapkamers



Slaapkamers





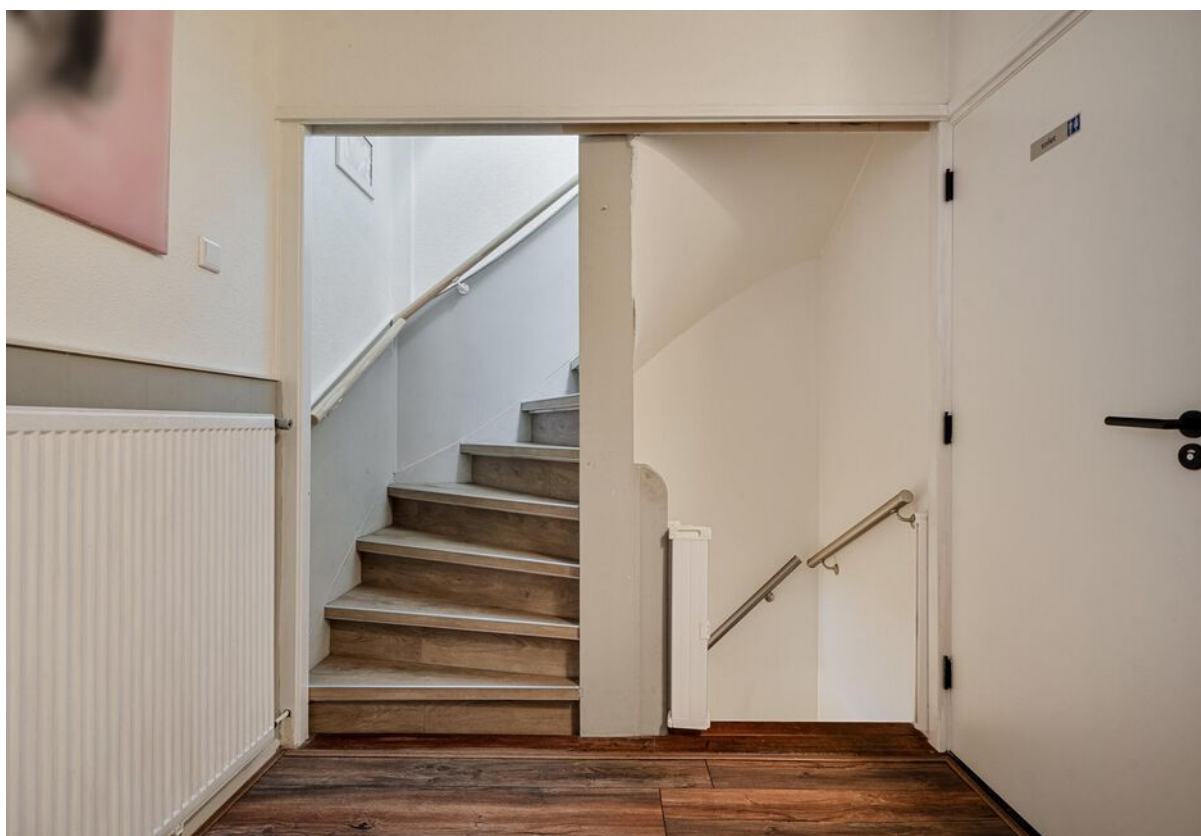


Titel

Dakterras



Het dakterras van ca. 44 m2 is geheel omheind en belegd met kunststof vlonders.



2E VERDIEPING

Een vaste trap geeft toegang tot een voorzolder op de 2e verdieping met aangrenzend nog eens 2 slaapkamers. Er is kastruimte aanwezig en een dakvenster zorgt voor lichtinval.

De 4e slaapkamer is voorzien van een dakvenster en vaste kasten.

De ruime 5e slaapkamer beschikt over een wastafel, inbouwkasten, airco-unit en vensters met rolluiken.



Slaapkamers



DIEDERIKSTRAAT 10

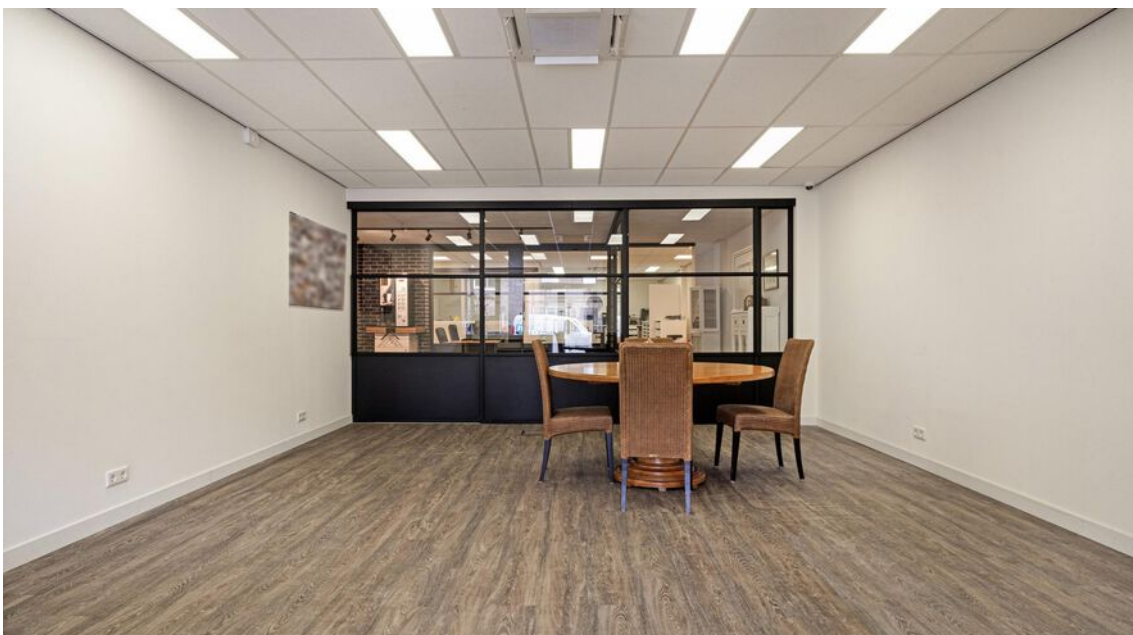
Een dubbele toegangsdeur biedt toegang tot de commerciële ruimte van in totaal ca. 180 m². De diverse ruimtes zijn hoogwaardig afgewerkt met een pvc vloer met vloerverwarming, systeemplafond met ledverlichting en airco-units. Middels stalen schuifpuien is er toegang tot een centraal gelegen keuken en de achterin gelegen werkruimtes.

De keuken is voorzien van een unieke vloer en heeft een keukenblok in wandopstelling bestaande uit een koelkast, vrieslades, vaatwasser en spoelbak. Aangrenzend bevindt zich de technische ruimte met de (elektrische) cv-installatie uit 2023 en een trapkast met de moderne meterkast.

De werkruimtes annex winkelruimte aan de achterzijde is voorzien van een vaste kastenwand met schuifdeuren en er is een afsluitbare opslagruimte annex magazijn aanwezig. Deze ruimte is voorzien van een vloer put met o.a. internet en elektra en er is een vaste kastenwand in de ruimte aanwezig.

DIEDERIKSTRAAT 10

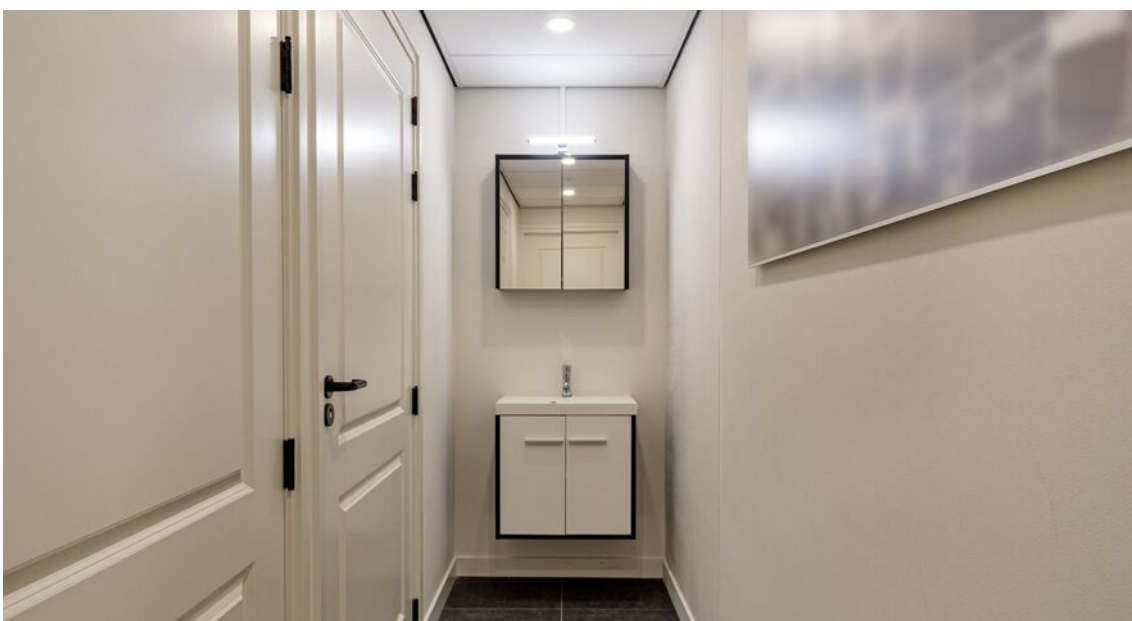




Diederikstraat 10







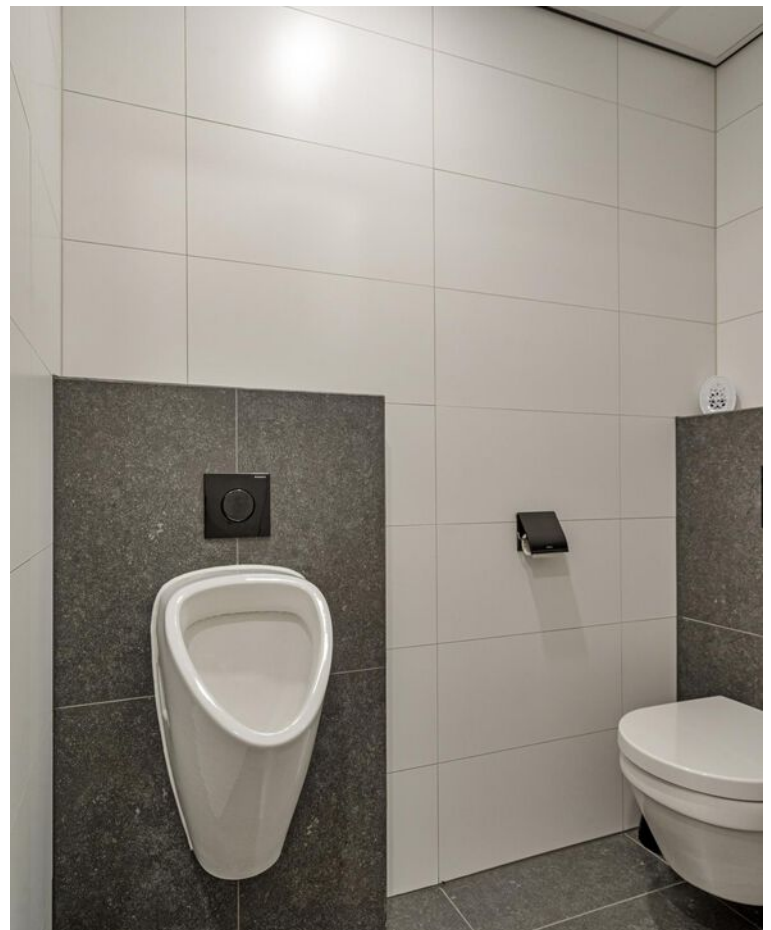


Sanitair

De sanitaire uitrusting heeft een wastafeltje en omvat een separate dames- en herentoiletruimte (met toilet en urinoir).

De bestemming is detailhandel.
Bij de gemeente Gemert-Bakel kan een verzoek worden ingediend dit te wijzigen naar "dienstverlening".

De overdracht van de commerciële ruimte is BTW belast.





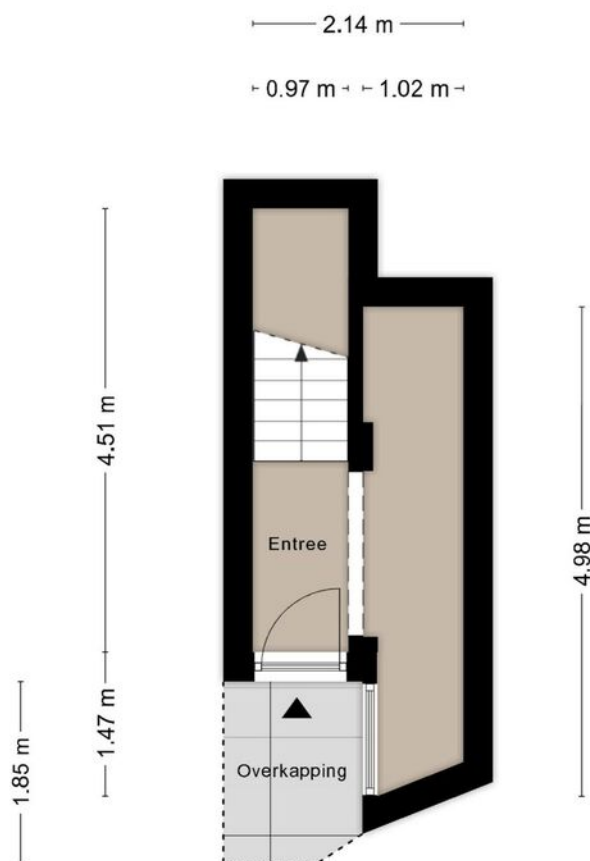
Bijzonderheden

- 5 slaapkamers
- Ruim dakterras van ca. 44 m²
- Moderne en compleet uitgevoerde keuken
- Energielabel C
- Hoogwaardig afgewerkte commerciële ruimte van in totaal ca. 180 m²
- Geheel voorzien van vloerverwarming
- Airco-units
- Keuken annex pantry
- Moderne sanitaire voorzieningen
- 26 zonnepanelen aanwezig
- Energielabel A+++

Waarborgsom/bankgarantie

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

Plattegrond



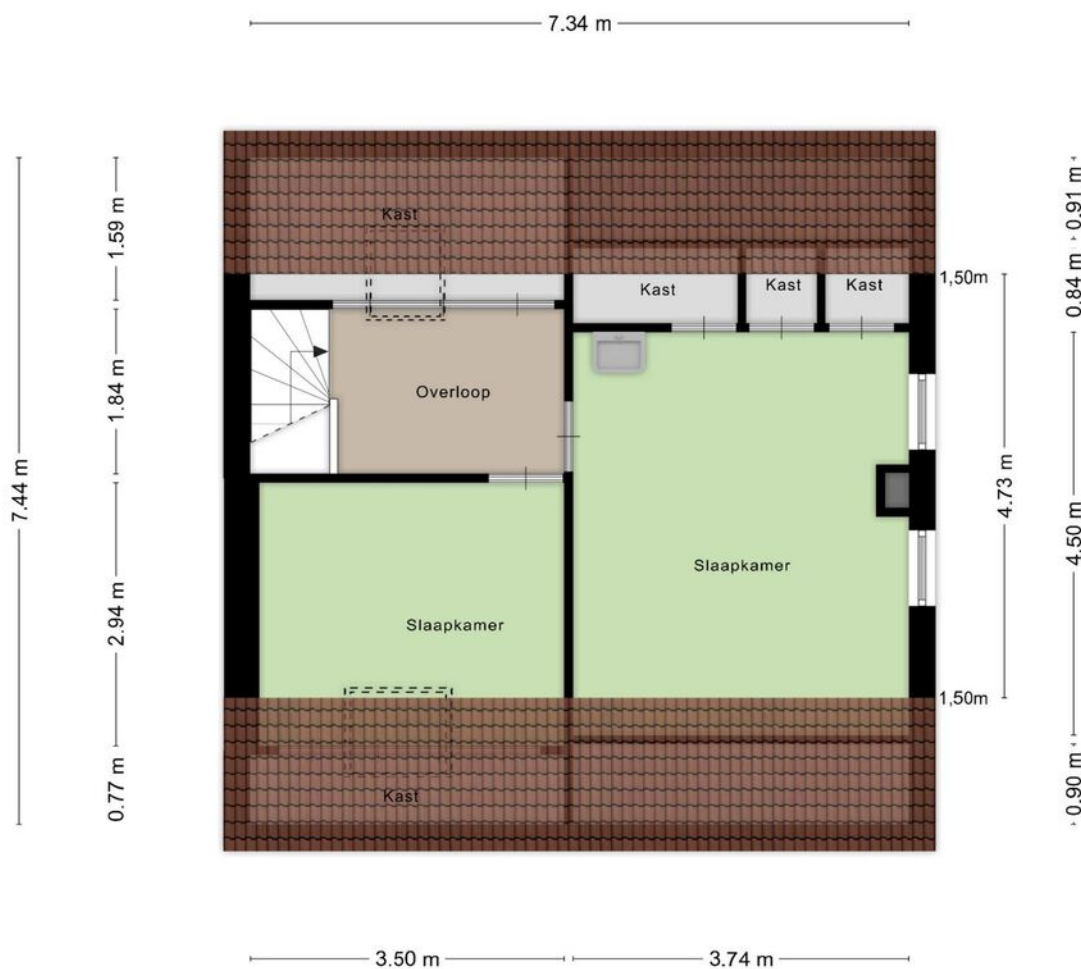
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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

Plattegrond



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

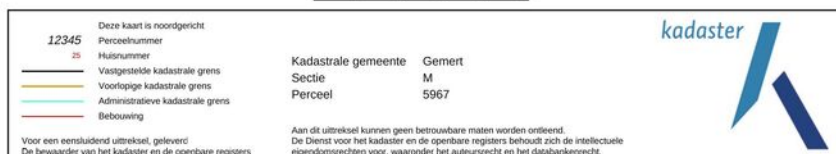
Plattegrond



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

Kadaster & Locatie

Kadastrale kaart



Kadastrale gemeente
Gemert

Sectie en perceel
M 5967

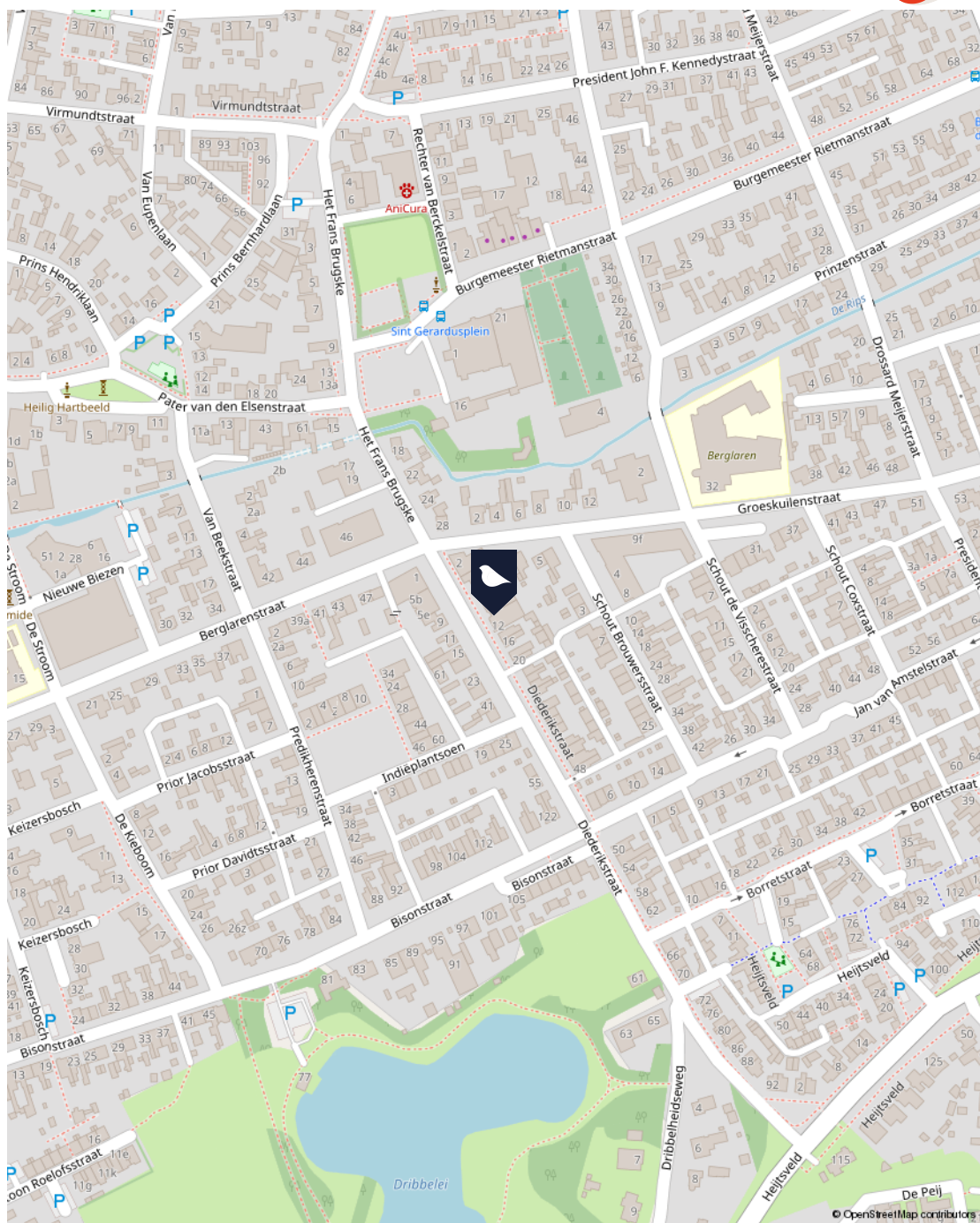
Oppervlakte
182 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



Diederikstraat 10

In de omgeving



• Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- oven			
- koelkast			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Rolluiken			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			

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!



Erik Klessens

NVM makelaar-taxateur

T 06 - 16 40 63 35

E e.klessens@berkkerkhof.nl



Marianne Schepers

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0492 - 38 66 00

E m.schepers@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

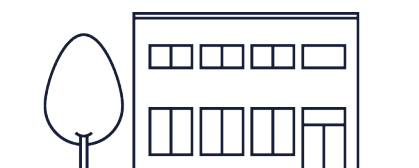


Vestiging Aarle-Rixtel

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

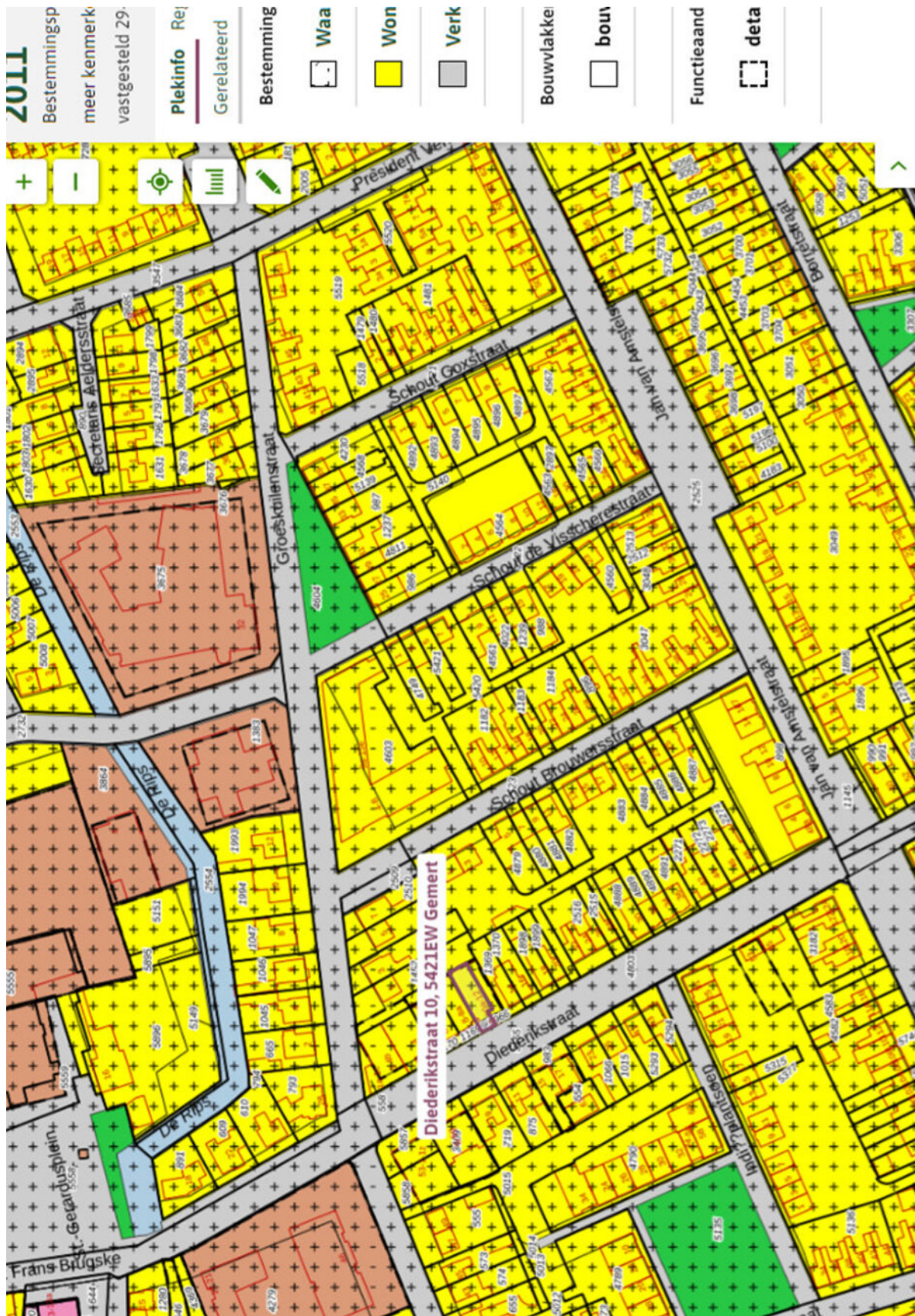
ZIEN24

Object opgesplitst per bouwlaag

	BVO Bruto vloeroppervlakte	TO Terra oppervlakte	GO Gebruiksoppervlakte Wonen	OI Overige Inpandige Ruimte	GGB Gebouwegebonden Buitenruimte	EB Externe Bergruimte	h < 1.50m Ruimte met bepaalde staalhoogte < 1,50 m	vide Vides/ Schalinggat > 4 m ²
Begane Grond	12,00	2,50	7,20	0,00	2,30	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	9,70	2,50	7,20	-	-	-	-	-
Overkapping (Overdekt)	2,30	-	-	-	2,30	-	-	-
Eerste Verdieping	158,40	10,70	104,00	0,00	43,70	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	114,70	10,70	104,00	-	-	-	-	-
Terras (Niet overdekt)	43,70	-	-	-	43,70	-	-	-
Tweede Verdieping	62,60	8,40	34,40	0,00	0,00	0,00	19,80	0,00
Woon-/werkruimte	62,60	8,40	34,40	-	-	-	19,80	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	233,00	21,60	145,60	0,00	46,00	0,00	19,80	0,00
Procentueel tov BVO	100%	9,27%		0,00%	19,74%	0,00%		
Totalen (alleen woning)	187,00							



Bijlage: Bestemmingsplan



9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van aaneen gebouwde, twee-aaneen gebouwde, vrijstaande en gestapelde woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan', nieuwbouw van een woning toegestaan, met dien verstande dat enkel het type woning mag worden gebouwd zoals ter plaatse op de verbeelding aangeduid met bijbehorende maatvoeringsaanduidingen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', bedrijven die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven alsmede bedrijven die genoemd staan in milieucategorie 3.1 van de Staat van bedrijven in combinatie daar waar deze bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en als zodanig zijn opgenomen in de Lijst van bedrijven;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel en ter plaatse bestaand;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', dienstverlening en ter plaatse bestaand;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', horeca en ter plaatse bestaand;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', maatschappelijke voorzieningen en ter plaatse bestaand;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', een onderdoorgang;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aanvullende situeringseisen', aanvullende situeringseisen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', een beeldbepalend pand;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentemonument', een gemeentelijke monument;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer', een langzaam verkeersroute;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – ondergrondse watergang', een ondergrondse watergang;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen', geen gebouwen toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', een woonwagenstandplaats;

met daaraan ondergeschikt:

- p. bijbehorende bouwwerken;
- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- r. tuinen en erven;
- s. (openbare) nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in 19.1 genoemde doeleinden worden gebouwd en gelden de volgende bepalingen:

- a. met betrekking tot parkeervoorzieningen ter voorkoming van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte dient het volgende in acht te worden genomen:
 1. per nieuw te bouwen woning dient de geldende parkeernorm van 1,7 in acht te worden genomen, met uitzondering van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1', waar de geldende parkeernorm van 2,0 in acht te worden genomen;
 2. bij bestaande aaneen gebouwde woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en vrijstaande woningen dient ten minste één parkeerplaats op het eigen bouwperceel aanwezig te zijn, met uitzondering van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' waar ten minste twee parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel aanwezig dienen te zijn;
 3. bij gestapelde woningen dienen ten minste dat aantal parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel aanwezig te zijn welke overeenkomen met het aantal appartementen op het bouwperceel;
- b. het bepaalde onder a. geldt niet voor reeds bestaande en te handhaven woningen daar waar niet voorzien is of kan worden in tenminste één parkeerplaats op het eigen bouwperceel waarbij echter bouwactiviteiten niet mogen leiden tot een onevenredige vergroting van de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- c. het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per bouwperceel mag niet meer bedragen dan:
 1. 50% voor vrijstaande woningen;
 2. 30% voor vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' tot een maximum van 350 m²;
 3. 50% voor vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2' tot een maximum van 270 m²;
 4. 60% voor twee-aaneen gebouwde woningen;
 5. 60% van aaneen gebouwde woningen.
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. geldt dat voor patiowoningen een onbebouwde buitenruimte van ten minste 15 m² aanwezig dient te zijn;

19.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op onderhavige gronden is het niet toegestaan nieuwe hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft;
- b. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- c. in afwijking van het bepaalde onder b. dienen hoofdgebouwen in of maximaal 1 m voor en/of achter de voorgevelrooilijn of de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte en/of zoals ter plaatse aangeduid op de verbeelding;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. of de maatvoeringsaanduiding zoals opgenomen op de verbeelding mogen de bestaande goot- en bouwhoogte met een maximum van 25% afwijken;
- f. het bestaande hoofdgebouw met kap mag in maximaal drie bouwlagen in de diepte met 5 m tot een maximale diepte van 15 m te worden uitgebreid voor zover het bestaande hoofdgebouw uit drie bouwlagen bestaat;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', is het maximaal op de verbeelding aangegeven aantal woningen toegestaan;
- h. ten aanzien van de situering van de woningen geldt de bestaande situering van de hoofdgebouwen ten tijde van de vaststelling van dit plan en de volgende regels:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' dient het hoofdgebouw minimaal 5 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
 - 2. in geval van een vrijstaande woning of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2' dient het hoofdgebouw minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
 - 3. in geval van twee-aaneen gebouwde woningen dient het hoofdgebouw aan één zijde in de perceelsgrens en aan één zijde minimaal 3 m uit de perceelsgrens te worden gebouwd;
 - 4. in geval van aaneen gebouwde woningen dient het hoofdgebouw aan beide zijden in de perceelsgrens te worden gebouwd, met uitzondering van de hoekwoning waarbij geldt dat deze aan één zijde in de zijdelingse bouwgrens en aan één zijde minimaal 3 m uit de perceelsgrens dient te worden gebouwd.
- i. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m².

19.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen aangebouwd en vrijstaand worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak in het achtererfgebied te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrens naar openbaar toegankelijk gebied worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt bij vrijstaande woningen dat slechts aan één zijde tot 1 m achter de voorgevel tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd en de afstand tot de overige zijdelingse perceelsgrens(zen) ten minste 3 m dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;

- e. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk al dan niet met kap mag per bouwperceel maximaal 80 m² bedragen, de goothoogte maximaal 3 m en de bouwhoogte mag 4/5 van de bouwhoogte van de hoofdgebouw bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk met maximaal 0,25 m worden verhoogd indien dit noodzakelijk is voor de architectonische dan wel constructieve inpassing;
- g. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de gevellijn te worden gebouwd;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g. geldt dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd mits de afstand tot de aan de weg gelegen perceelgrens minimaal 2 m bedraagt en mits de breedte:
 - 1. van de erker niet meer dan 60% en
 - 2. van de luifel niet meer dan 40%,
 - 3. van de bestaande gevel van het hoofdgebouw bedraagt.
- i. een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
- j. aan de achtergevel van het hoofdgebouw mogen aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken al dan niet met kap worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte mag maximaal 3,30 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk met maximaal 0,25 m worden verhoogd indien dit noodzakelijk is voor de architectonische dan wel constructieve inpassing.
- k. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van garages dienen met een kap te worden afgerond.

19.2.4 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
- b. bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

19.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m bedragen, uitgezonderd bij hoekpercelen, waar de bouwhoogte van erf-/ terreinafscheidingen voor de zijgevel maximaal 2 m mag bedragen, mits deze erf-/ terreinafscheiding wordt gebouwd minimaal 1 m achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen achter de voorgevellijn maximaal 2 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;

- d. de bouwhoogte van antennemasten mag maximaal 12 m bedragen waarbij deze niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het bijbehorende hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

19.2.6 Aanvullende situeringseisen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aanvullende situeringseisen', dient de afstand van het hoofdgebouw met aangebouwde bijbehorende bouwwerken minimaal 4 m te bedragen van de zijdelingse perceelsgrens en aan de andere zijde minimaal 2 m te bedragen, mits aan beide zijden de afstand tot enig gebouw op het naastgelegen bouwperceel minimaal 6 m bedraagt, met dien verstande dat voor de aanvullende situeringseisen voor de percelen gelegen aan de Vadem, Bunder en een gedeelte van de Slenk het volgende van toepassing is; 18 m vanuit de voorste perceelsgrens mag geen bebouwing worden opgericht in de 4- en 2- meter stroken vanuit de zijdelingse perceelsgrens. Daarachter komt het gehele perceel in aanmerking voor aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

19.2.7 Woonwagenstandplaatsen

Voor woonwagenstandplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' geldt het in 19.2.1 bepaalde en gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak van een standplaats voor een woonwagen bedraagt minimaal 150 m² en maximaal 200 m²;
- b. het oppervlak voor een woonwagen mag maximaal 90 m² bedragen;
- c. per woonwagen mag slechts één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd met een oppervlak van maximaal 25 m²;
- d. de bouwhoogte van een woonwagen mag maximaal 4,50 m bedragen;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 2,50 m en de bouwhoogte maximaal 4,50 m bedragen;
- f. de afstand van een woonwagen tot een zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 m te bedragen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Vergroten maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken

- a. burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van afhankelijk wonen, mindervaliden en mantelzorg bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 19.2.3 onder e. voor vergroting van bestaande bijbehorende bouwwerken en/of de bouw van extra bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 80 m² als genoemd onder 19.5.2 met dien verstande dat het voorgeschreven bebouwingspercentage ten aanzien van het bouwperceel met ten hoogste 10 % mag worden verhoogd;
- b. de omgevingsvergunning onder a. wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden:

- een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
2. de woonsituatie:
- het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 - a. de lichttoetreding/ bezonning / schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - b. het uitzicht;
 - c. de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - d. waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Niet-strijdig gebruik

Onder niet-strijdig gebruik van de grond en bouwwerken wordt verstaan aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten in de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mits:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
- b. het medegebruik van de woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken tot maximaal 80m²;
- c. het parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

19.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan het gebruik voor:

- a. de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf, ambachtelijk, dienstverlenend en/of industrieel bedrijf anders dan bedoeld in 19.1;
- b. de uitoefening van een groothandelsbedrijf;
- c. de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- d. voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft voor permanente of tijdelijke bewoning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- e. als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- g. de verkoop van motorbrandstoffen.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

19.5.1 Aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.4.2 onder c. voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende gebouwen, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1. in principe geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekkende werking;
 - 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- c. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit;
- g. geen showrooms zijn toegestaan;
- h. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 50 m².

19.5.2 Tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning tijdelijk afwijken van het bepaalde in artikel 19.4.2 onder d van dit artikel voor het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt;
- c. een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
- d. de afhankelijke woonruimte een oppervlakte heeft van maximaal 80 m²;
- e. het bijbehorend bouwwerk gelegen is op maximaal 15 m van het hoofdgebouw;
- f. indien de verleende omgevingsvergunning vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer noodzakelijk is vervalt de persoonsgebonden beschikking.

19.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' of 'specifieke bouwaanduiding – gemeentemonument';
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat;
- c. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

19.7 Wijzigingsbevoegdheid

19.7.1 Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid – 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 1' de bestemming 'Wonen' te wijzigen ten behoeve van woningbouw door het aanbrengen van een bouwvlak en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan', mits:

- a. de nieuwe woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 1' maximaal 5 vrijstaande woningen worden opgericht;
- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond ten aanzien van de relevante (milieu)aspecten;

- d. de planregels van artikel 19 overeenkomstig van toepassing worden verklaard;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

19.7.2 Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid – 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 3' de bestemming 'Wonen' te wijzigen door het aanbrengen van een bouwvlak voor maximaal 3 grondgebonden woningen, mits:

- a. de nieuwe woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
- b. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond ten aanzien van de relevante (milieu)aspecten;
- c. de planregels van artikel 19 overeenkomstig van toepassing worden verklaard;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

19.7.3 Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid – 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 4' de bestemming 'Wonen' te wijzigen naar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ten behoeve van woningbouw als genoemd onder 19.7.2, mits:

- a. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond ten aanzien van de relevante (milieu)aspecten;
- b. de planregels van artikel 17 overeenkomstig van toepassing worden verklaard;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

19.7.4 Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid – 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 5' de bestemming 'Wonen' te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf', mits:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast als de wijzigingsbevoegdheid onder 19.7.3 reeds is toegepast;
- b. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond ten aanzien van de relevante (milieu)aspecten;
- c. de planregels van artikel 5 overeenkomstig van toepassing worden verklaard;

- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

19.7.5 Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid – 6

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 6' de bestemming 'Wonen' te wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen, mits:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 6' maximaal 3 vrijstaande woningen worden opgericht;
- b. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond ten aanzien van de relevante (milieu)aspecten;
- c. de planregels van artikel 19 overeenkomstig van toepassing worden verklaard;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', een supermarkt;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', een tuincentrum;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', wonen, al dan niet op de verdieping;

met daaraan ondergeschikt:

- f. (openbare) nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- i. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in 8.1 genoemde doeleinden worden gebouwd.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- c. voor zover ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een bebouwingspercentage is aangegeven mag het oppervlak aan bebouwing niet meer bedragen dan het aangegeven bebouwingspercentage.

8.2.3 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
- b. bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van de bouwwerken voor wonen behoudens als bedoeld in 8.1 onder c.;
- b. het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- c. het gebruik van de bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en escortbedrijf;
- d. buitenopslag / open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfspercelen.